CDC HABITAT

Prospectus relatif à l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (i) d'obligations pour un montant nominal de 60.000.000 EUR portant intérêt au taux de 3,652 % l'an et venant à échéance le 11 octobre 2038 (les "Obligations 2038**") et (ii) d'obligations pour un montant nominal de 60.000.000 EUR portant intérêt au taux de 3,850 % l'an et venant à échéance le 11 octobre 2040 (les "**Obligations 2040**" et, ensemble avec les Obligations 2038, les "**Obligations**")**

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, tel que modifié (le "**Règlement Prospectus**").

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ("**Euronext Paris**") à compter du 11 octobre 2024.

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, (i) le/les détenteur(s) d'Obligations 2038 pourra/pourront être désigné(s) comme un/des "**Porteur(s) 2038**" et (ii) le/les détenteur(s) d'Obligations 2040 pourra/pourront être désigné(s) comme un/des "**Porteur(s) 2040**" et, ensemble avec le/les Porteur(s) 2038, le/les "**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

Deutsche Bank

Le présent Prospectus contient ou incorpore par référence toutes les informations nécessaires relatives à l'Emetteur, au Groupe et aux Obligations 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 Obligations 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 Obligations 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 Obligations 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 Obligations, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans les Obligations 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 Obligations et l'effet que les Obligations 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 Obligations, 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 Obligations 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 Obligations.*

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

La règlementation 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 Obligations.

Les acquéreurs et vendeurs potentiels des Obligations doivent garder à l'esprit qu'ils peuvent être tenus de payer des impôts et autres taxes ou droits selon la loi ou les pratiques en vigueur dans la juridiction où les Obligations sont transférées 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 Obligations. Seul ce conseiller est en mesure de prendre en considération la situation spécifique de chaque investisseur.

<u>La notation peut ne pas refléter tous les risques</u>

Une ou plusieurs agence(s) de notation indépendante(s) peu(ven)t attribuer une notation aux Obligations. 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 Obligations. Une notation ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de détenir les Obligations, et peut être révisée (à la hausse ou la baisse) ou retirée par l'agence de notation à tout moment sans préavis. Une révision à la baisse ou un retrait peut affecter défavorablement la valeur de marché des Obligations.

Gouvernance des Produits MiFID II / marché cible : contreparties éligibles et clients professionnels uniquement *- Uniquement pour les besoins du processus d'approbation du produit du producteur (tel que défini par la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers, telle que modifiée ("**MiFID II**")), l'évaluation du marché cible des Obligations, en prenant en compte les cinq (5) catégories mentionnées au point 19 des recommandations sur les exigences de gouvernance des produits publiées par l'Autorité européenne des marchés financiers le 3 août 2023, a mené à la conclusion que : (i) le marché cible des Obligations comprend les contreparties éligibles et clients professionnels uniquement, tels que définis par MiFID II ; et (ii) tous les canaux de distribution des Obligations à des contreparties éligibles ou à des clients professionnels sont appropriés. Toute personne qui par la suite, offre, vend ou recommande les Obligations (un "**distributeur**") devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible réalisée par le producteur. Cependant un distributeur soumis à MiFID II est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Obligations (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible faite par le producteur) et de déterminer les canaux de distribution appropriés.*

LA VALIDITE DU PRESENT PROSPECTUS EXPIRERA A LA DATE A LAQUELLE LES OBLIGATIONS SERONT ADMISES 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

DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR 14

TROISIÈME PARTIE : MODALITES DES OBLIGATIONS 2038 28

QUATRIEME PARTIE : MODALITES DES OBLIGATIONS 2040 38

CINQUIEME PARTIE : SOUSCRIPTION ET VENTE 48

SIXIEME PARTIE : INFORMATIONS GENERALES 50

SEPTIEME PARTIE : PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS 51

PREMIERE PARTIE : FACTEURS DE RISQUES

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

Préalablement à toute décision d'investissement dans les Obligations, 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 doivent procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation de toutes les considérations liées à la souscription ou à l'achat d'Obligations et des risques liés à l'Emetteur, à son activité, à sa situation financière et aux Obligations. Ils sont par ailleurs invités à consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques découlant d'un investissement dans les Obligations et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur propre situation personnelle.

L'Emetteur considère que les Obligations 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 d'Obligations, 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. Par ailleurs, les risques décrits peuvent se combiner et donc être liés les uns aux autres.

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 commençant par une majuscule et définis dans les parties "Informations relatives à l'Emetteur", "Modalités des Obligations 2038" et "Modalités des Obligations 2040" du présent Prospectus auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-après.

1. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS A L'EMETTEUR

1.1. Risques liés à l'environnement de CDC Habitat

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 et l'Indice du Coût de la Construction. La dégradation de ces dernières pourrait avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.

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 engagé au printemps 2020 un appel à projets portant sur la commande et production de 40.000 logements en VEFA, et plus récemment un plan d'investissements ciblant la commande de 17.000 logements en VEFA afin de sécuriser la production de programmes de logements, permettre le démarrage des chantiers et répondre aux besoins en logements de nos concitoyens.

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.

En outre, compte tenu des volumes de logements acquis, CDC Habitat peut négocier des conditions favorables auprès des fournisseurs (promoteurs pour l'essentiel), avec des décotes sur le prix d'acquisition élevées (en moyenne -10 à -12%). Combiné à la qualité des emplacements, le potentiel de valorisation est élevé. En 2023, la plus-value latente sur le seul parc de CDC Habitat est de 3.013 millions d'euros (sur une valorisation totale de 12.061 millions d'euros). 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 moyen et que l'impact de ces risques serait moyen.

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

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 évènements 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 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) et l'accélération de la décarbonation du parc avec un objectif cible à 2030 de 15 kg CO2/m2/an, soit une baisse de 35 % par rapport à 2021 ;
- 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 lancée 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 200.572 logements de type Habitat à Loyer Modéré ("**HLM**") par l'intermédiaire de sa filiale CDC Habitat Social, et 81.884 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 un crédit d'impôt sur les sociétés pendant a minima 10 ans pourrait également être remis en cause ce qui risquerait d'entrainer 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.

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. Toutefois, comme l'a montré la cession de 8.000 logements au fonds LAMARTINE en 2022, soit avec un montant de 2.400 millions d'euros la plus importante transaction du marché français, le Groupe dispose de leviers pour circonscrire le risque.

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.

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 93-95 % du chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2023 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. Le contexte actuel de tension inflationniste et de hausse de taux 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 2023, les taux d'impayés et de vacance relouable à plus d'un mois pour CDC Habitat sont, respectivement, de 1,13% et 2,92% (contre, respectivement, 0,96% et 3,83% en 2022). 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 550.000 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.

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.).

En 2022, le Groupe CDC Habitat a confié à un prestataire externe un audit sur la fonction et le processus de conformité réglementaire à la protection des données. Les conclusions satisfaisantes dans l'ensemble du rapport, rendues en 2023, soulignent toutefois le manque de structuration du dispositif, l'insuffisance de déploiement de requêtes et contrôle dans les outils informatiques et la nécessité de revoir la documentation obligatoire en impliquant les directions métier dans la mise à jour. L'audit a donc émis un ensemble de recommandations, centralisées par le Délégué à la Protection des Données (DPD) de CDC Habitat et qui font l'objet d'un suivi régulier par la Direction de l'Audit Groupe de CDC Habitat. A la date du présent Prospectus, deux recommandations sont déjà levées et d'autres supposent un outillage informatique au préalable (ex : gestion des consentements, gestion des cookies sur les sites Internet du groupe, 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 moyen et que l'impact de ces risques serait moyen.

2. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS AUX OBLIGATIONS

2.1. Taux fixe

Conformément à la Modalité 3 (*Intérêts*) des Modalités des Obligations 2038 et à la Modalité 3 (*Intérêts*) des Modalités des Obligations 2040, les Obligations sont émises à taux fixe. Un investissement dans les Obligations 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 Obligations et provoquer la perte d'une partie de l'investissement des Porteurs s'ils souhaitaient les céder.

Bien que le taux d'intérêt des Obligations soit déterminé pour toute la durée des Obligations, 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 des Obligations varie dans un sens opposé. Si le Taux d'Intérêt de Marché augmente, la valeur des Obligations diminue. Si le Taux d'Intérêt de Marché baisse, la valeur des Obligations augmente.

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

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 à la Modalité 4(c) (*Remboursement à la demande des Porteurs 2038 en cas de Changement de Contrôle*) des Modalités des Obligations 2038 et à la Modalité 4(c) (*Remboursement à la demande des Porteurs 2040 en cas de Changement de Contrôle*) des Modalités des Obligations 2040, 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 tout ou partie des Obligations qu'ils détiennent à leur valeur nominale.

En fonction du nombre d'Obligations pour lesquelles l'option de remboursement aura été exercée, le marché des Obligations pour lesquelles 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 Obligations remboursées. 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 Obligations.

2.3. Changement législatif

Les Modalités des Obligations 2038 et les Modalités des Obligations 2040 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 Obligations (en fonction de la nature du changement) et des répercussions potentiellement négatives sur l'investissement des Porteurs dans les Obligations.

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

L'Emetteur étant une société anonyme ayant son siège social en France, le droit français des procédures collectives s'applique à l'Emetteur.

La directive (UE) 2019/1023 relative aux cadres de restructuration préventive, à la remise de dettes et aux déchéances, et aux mesures à prendre pour augmenter l'efficacité des procédures en matière de restructuration, d'insolvabilité et de remise de dettes, et modifiant la directive (UE) 2017/1132 a été transposée en droit français par l'ordonnance 2021-1193 du 15 septembre 2021. Cette ordonnance, applicable depuis le 1er octobre 2021, modifie le droit français des procédures collectives, notamment en ce qui concerne le processus d'adoption des plans de restructuration dans le cadre des procédures collectives. Selon cette ordonnance, les "parties affectées" (en ce compris les créanciers et les Porteurs) seront traitées dans des classes distinctes reflétant certains critères de formation des classes aux fins de l'adoption d'un plan de restructuration. Les classes seront constituées de telle sorte que chaque classe comprendra des créances ou des intérêts assortis de droits reflétant une communauté d'intérêt suffisante basée sur des critères vérifiables. Les Porteurs ne délibéreront plus sur le plan de restructuration proposé au sein d'une assemblée distincte, ce qui signifie qu'ils ne bénéficieront plus d'un droit de veto spécifique sur ce plan. Au lieu de cela, comme toutes les autres parties affectées, les Porteurs seront regroupés en une ou plusieurs classes (avec, potentiellement, d'autres types de créanciers) et leur vote contre pourra éventuellement être écarté par une application forcée interclasse.

L'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de l'Emetteur pourrait avoir un impact négatif important sur la valeur de marché des Obligations. En particulier, toute décision prise par une classe de parties affectées pourrait impacter significativement les Porteurs et même engendrer la perte de tout ou partie de leur investissement s'ils n'étaient pas en mesure de récupérer les montants qui leur sont dus par l'Emetteur.

2.5. L'Emetteur peut ne pas être en mesure de remplir ses obligations financières au titre des Obligations

Conformément à la Modalité 2 (*Rang des Obligations 2038 et maintien de l'emprunt à son rang*) des Modalités des Obligations 2038 et à la Modalité 2 (*Rang des Obligations 2040 et maintien de l'emprunt à son rang*) des Modalités des Obligations 2040, les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant (sous réserve des exceptions légales impératives) au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes chirographaires et non subordonnées, présentes ou futures, de l'Emetteur.

Les Porteurs sont exposés à un risque de crédit plus élevé que les créanciers bénéficiant de sûretés de l'Emetteur. Le risque de crédit fait référence au risque que l'Emetteur soit dans l'incapacité de remplir ses obligations financières au titre des Obligations. Si la solvabilité de l'Emetteur se détériore et nonobstant la Modalité 8 (*Cas d'Exigibilité Anticipée*) des Modalités des Obligations 2038 et la Modalité 8 (*Cas d'Exigibilité Anticipée*) des Modalités des Obligations 2040 qui permettent aux Porteurs de demander le remboursement des Obligations en cas de survenance de certains évènements, il peut ne pas être en mesure de remplir tout ou partie de ses obligations de paiement au titre des Obligations, ce qui pourrait avoir un impact négatif significatif sur les Porteurs qui pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

2.6. Perte de l'investissement dans les Obligations

L'Emetteur se réserve le droit, en vertu de la Modalité 4(d) (*Rachats*) des Modalités des Obligations 2038 et de la Modalité 4(d) (*Rachats*) des Modalités des Obligations 2040, de procéder à

des rachats d'Obligations, à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse conformément à la réglementation applicable. Ces opérations étant sans incidence sur le calendrier normal de remboursement des Obligations restant en circulation, elles réduisent cependant le rendement des Obligations qui pourraient être rachetées par anticipation. De même, dans l'hypothèse où l'Emetteur serait obligé de payer des montants additionnels au regard des Obligations du fait d'une retenue telle que prévue à la Modalité 6 (*Régime fiscal*) des Modalités des Obligations 2038 et à la Modalité 6 (*Régime fiscal*) des Modalités des Obligations 2040, l'Emetteur pourra et, dans certaines circonstances, devra, rembourser toutes les Obligations en circulation conformément aux stipulations de la Modalité 6 (*Régime fiscal*) des Modalités des Obligations 2038 et de la Modalité 6 (*Régime fiscal*) des Modalités des Obligations 2040.

Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs en un rendement considérablement inférieur à leurs attentes. De plus, en cas de remboursement anticipé, les Porteurs qui choisissent de réinvestir les fonds qu'ils reçoivent peuvent ne pas être en mesure de réinvestir dans des titres financiers ayant un rendement comparable à celui des Obligations remboursées.

2.7. Risque de modification des Modalités des Obligations 2038 et/ou des Modalités des Obligations 2040

La Modalité 11 (*Représentation des Porteurs 2038*) des Modalités des Obligations 2038 et la Modalité 11 (*Représentation des Porteurs 2040*) des Modalités des Obligations 2040 comportent des stipulations permettant de convoquer les Porteurs en Assemblée Générale ou de prendre des Décisions Ecrites afin d'examiner des questions ayant un impact sur leurs intérêts. Les Porteurs 2038 seront groupés en une Masse 2038 et les Porteurs 2040 seront groupés en une Masse 2040 pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en Assemblée Générale ou prendre des Décisions Ecrites. Les Modalités des Obligations 2038 et les Modalités des Obligations 2040 permettent que dans certains cas les porteurs non présents ou représentés lors d'une Assemblée Générale ou ceux qui n'auraient pas pris part à la Décision Ecrite puissent se trouver liés par le vote des Porteurs présents ou représentés même s'ils sont en désaccord avec ce vote. Les Porteurs présents peuvent également se trouver liés par un vote avec lequel ils sont en désaccord.

Il est possible qu'une telle Décision Collective limite ou porte atteinte aux droits des Porteurs. Cela pourrait avoir un impact très significatif sur la valeur de marché des Obligations et pourrait ainsi résulter pour les Porteurs en une perte d'une partie de leur investissement dans les Obligations. Toutefois, les Décisions Collectives ne peuvent avoir pour effet d'accroître les charges des Porteurs, d'instituer une inégalité de traitement entre les Porteurs et ne peuvent convertir les Obligations en actions.

2.8. Risques relatifs au marché des Obligations

Marché secondaire

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris. Néanmoins, les Obligations peuvent ne pas avoir de marché de négociation établi lors de leurs émissions et il est possible qu'un marché secondaire de ces Obligations 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 Obligations 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 Obligations.

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 Obligations

L'Emetteur est noté AA- (perspective stable) par Fitch Ratings Ireland Limited. Les Obligations ne font pas l'objet d'une notation.

La valeur de marché des Obligations 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 Obligations 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 Obligations sont négociés. Si la solvabilité de l'Emetteur se détériore ou si les conditions économiques et de marché se dégradent, la valeur des Obligations peut également diminuer et les Porteurs qui vendent leurs Obligations 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 Obligations 2038 et aux Modalités des Obligations 2040, l'Emetteur paiera le principal des Obligations en Euros. 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 Obligations 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

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

Fitch est une agence de notation de crédit établie dans l'Union Européenne et est enregistrée 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/credit-rating-agencies/cra-authorisation) conformément au Règlement ANC.

2. CONTROLEURS LEGAUX

Commissaires aux comptes titulaires

- PriceWaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine ;
- Mazars, 61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie.

Commissaires aux comptes suppléants

- CBA, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie ;
- Patrice Morot, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine.

PriceWaterhouseCoopers Audit, Mazars, CBA 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

L'année 2023 a été marquée par les éléments suivants :

- Augmentation du capital social de CDC Habitat d'un montant de 650 millions d'euros dont 500 millions d'euros pour financer l'acquisition de logements intermédiaires et 150 millions d'euros destinés à financer des prises de participations dans des organismes de logements sociaux. La Caisse des Dépôts a libéré 162,5 millions d'euros au moment de la souscription à l'été 2023.
- Le plan de relance VEFA 40 000 lancé en 2020 est entré dans la phase de livraisons massives, avec 8 566 livraisons en 2023 et 7 083 en 2024. Au 31 décembre 2023, 15 152 logements avaient été livrés depuis le démarrage du plan de relance, dont 71% en logement abordable contractualisé, 19% en logement intermédiaire et 10% en logement social.
- Afin de soutenir la production de logements dans un contexte de crise d'une ampleur inédite, le Groupe CDC Habitat a lancé au printemps 2023 un plan d'investissements ciblant la commande de 17 000 logements en VEFA afin de sécuriser la production de programmes de logements, permettre le démarrage des chantiers et répondre aux besoins en logements de nos concitoyens. Ce plan de soutien à la production de logements concerne l'ensemble de la filière de la construction de logements. Au 31 décembre 2023, 17.406 logements ont été précommandés (dont 11 730 logements intermédiaires, 5 294 logements sociaux et 382 logements abordables contractualisés pour un investissement total estimé de 4,1 milliards d'euros d'investissement, dont 6 177 (35,5%) portés par CDC Habitat sur son propre bilan et 844 (4,8%) par des investisseurs tiers ; pour 5 168 logements, la structure de portage n'a pas encore été définie).
- CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur social en concluant de nouveaux accords de partenariats et en réalisant des prises de participation dans des opérateurs du secteur. La poursuite de l'accompagnement des partenaires, notamment dans le cadre de leur développement et des travaux d'économie d'énergie et de décarbonation, est accompagné par la Caisse des Dépôts au travers de l'augmentation de capital réalisée au cours de l'été 2023.
- La rénovation du patrimoine existant avec amélioration de la performance énergétique du bâti reste au cœur de l'action du Groupe. CDC Habitat inscrit ainsi son activité patrimoniale dans la trajectoire 1,5°C de la Stratégie Nationale Bas Carbone avec une ambition forte qui consiste à réduire de 32% entre 2022 et 2030 les émissions moyennes de GES du patrimoine. Cet objectif s'appuie sur les leviers de la construction, de la rénovation et de la sélection des modes d'énergie.

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 crée le fonds Hémisphère, un titre à impact social doté de 100.000.000 d'euros, pour financer la création de 10.000 places d'hébergement d'urgence.

2018

- Le groupe SNI est rebaptisé CDC Habitat, un nouveau nom symbolique de son attachement à la Caisse des Dépôts et du rôle central de son activité dans les missions et les métiers de la Caisse des Dépôts.
- CDC Habitat étend son dispositif d'accès à l'emploi des publics les moins qualifiés, via une nouvelle convention tripartite avec l'AFPA et Pôle emploi. Les deux acteurs de la formation et de l'emploi, accompagnés d'autres associations, assurent ainsi des permanences au cœur des QPV, 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 OPCI 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.
- 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 2ème closing de fonds propres pour le fonds FLI. Au total, le fonds disposera d'une capacité de 1.200 millions d'euros de capital.

2020

- Augmentation du capital de CDC Habitat d'un montant de 1.230 millions d'euros 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).

2022

- Augmentation de capital complémentaire de 140 millions d'euros pour soutenir le secteur du logement social (CDC Habitat Social et partenaires) réalisée par la Caisse des Dépôts et entièrement libérée en mai 2022.

- CNP Assurances a acquis auprès de CDC Habitat 85 % de la société Lamartine détenant un portefeuille de plus de 7.600 logements ; CDC Habitat conservant 15 % du capital de ladite société créée pour cette opération et gérée par sa filiale AMPERE Gestion. Cette opération de 2,4 milliards d'euros, exceptionnelle par son ampleur, confirme le positionnement du Groupe comme acteur de référence du logement en France et de l'innovation financière.

- L'organisation territoriale évolue et les réseaux de CDC Habitat et CDC Habitat Social proposent désormais un modèle d'agence mixte entre le pôle intermédiaire et le pôle social, dans une logique territoriale et de proximité.

5. ACTIVITES PRINCIPALES

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

Le Groupe CDC Habitat représente le premier bailleur français intégré, avec 554.000 logements gérés (autres bailleurs français : Groupe Action Logement (1.090.000 logements), Groupe Arcade (205.688 logements), Paris Habitat (125.800 logements), etc.) (source : CDC Habitat).

Le Groupe contribue à l'effort de relance de l'immobilier en France et 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 qui gèrent donc le parc de CDC Habitat, CDC Habitat Social et celui confié par des tiers (fonds) ce qui lui assure une certaine résilience en termes de revenu locatif territorial.

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 (*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 (95.919 logements) et CDC Habitat Social (200.572 logements), deux entités respectivement spécialisées dans le logement intermédiaire et le logement social et la filiale en charge de l'intervention dans les concessions intervenant sur des copropriétés dégradées, CDC Habitat Action Copropriétés (425 logements) ;
- la SA Sainte-Barbe (12.701 logements), bailleur de référence du Bassin de Lorraine ;
- ADOMA (81.884 logements), spécialiste du logement accompagné et de l'hébergement d'urgence, présente sur l'ensemble du territoire métropolitain ;
- les SIDOM (98.300 logements), neuf sociétés immobilières d'outre-mer implantées en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe, ainsi qu'à Mayotte et à la Réunion, en ce compris depuis le 20 septembre 2023 et l'acquisition par CDC Habitat de 32,91% de la SEMAC et ses 4.275 logements à La Réunion ; et
- Maisons & Cités (64.655 logements), 1er 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 1er 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 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 mixtes est en place pour être au plus proche de nos clients.

La répartition du parc locatif géré par Direction Interrégionale (CDC Habitat + CDC Habitat Social + CDC Action Copropriétés) est la suivante :

- Ile de France : 145.518 logements
- Grand Ouest : 34.996 logements
- Sud-Ouest : 36.668 logements
- PACAC : 27.630 logements
- Auvergne-Rhône Alpes : 24.335 logements
- Nord Est : 25.099 logements
- La-Réunion (CDC Habitat) : 2.670 logements

Plusieurs axes stratégiques ont été définis par le Groupe :

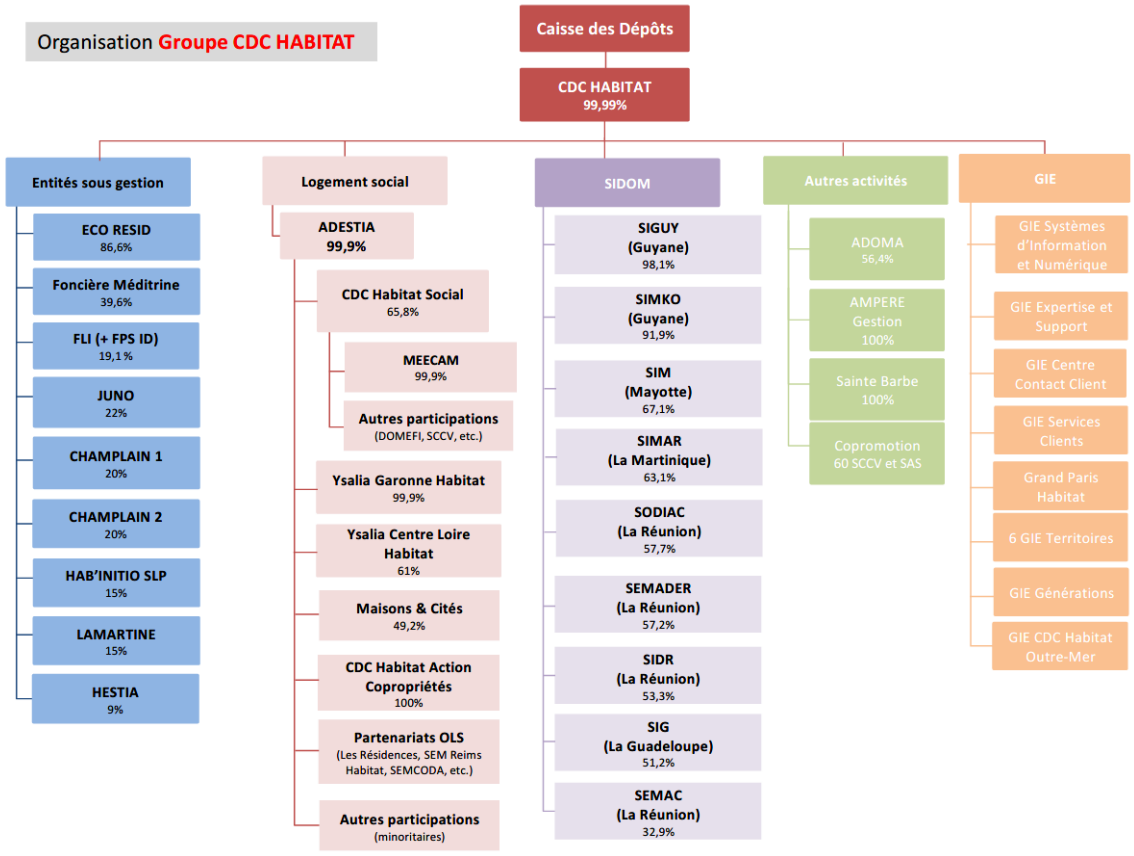
- participer à l'effort de construction en zone tendue ;
- accompagner la restructuration du secteur HLM – dans le cadre de la réforme du tissu HLM : proposer aux OLS des partenariats solides et durables, afin de leur permettre de développer leurs objectifs stratégiques ;
- accompagner les territoires 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 ; 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.

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 un nouveau Directoire.

Le Conseil de Surveillance est composé actuellement de seize personnes. Sa Présidente en titre est depuis le 15 décembre 2023 Mme Myriam EL KHOMRI. 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) membres :

Anne-Sophie GRAVE – Présidente du Directoire

Madame Anne-Sophie GRAVE est née le 6 févier 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'Emetteur.

Diplômée de l'Ecole 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), Présidente du Conseil de Surveillance de CDC Habitat Social SA d'HLM.

Administratrice de deux SIDOM : Société Immobilière du Département de La Réunion et Société Immobilière de la Guadeloupe,

Censeur aux conseils d'administration de six SIDOM : Société Immobilière de Mayotte, Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, Société d'Economie Mixte de développement et d'équipement de la Réunion, Société Immobilière de la Martinique, Société Immobilière de Kourou et Société Immobilière de la Guyane (SIDOM).

Clément LECUIVRE - Directeur Général nommé à cette fonction le 31 mars 2022 (ayant les mêmes pouvoirs de représentation que le Président du Directoire à l'égard des tiers).

Il était précédemment déjà membre du Directoire de CDC Habitat et exerçait la fonction de 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 LECUIVRE 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

Représentant permanent d'ADESTIA, membre du Conseil de Surveillance de CDC Habitat Social SA d'HLM et administrateur de Maisons & Cités SA d'HLM et de la SEM de Construction du Département de l'Ain,

Représentant de CDC Habitat, Président d'ADESTIA,

Représentant permanent de CDC Habitat, administrateur d'Adoma, de deux SIDOM – Société Immobilière de Kourou et Société Immobilière de la Guyane – et de FPS Immo Durable (SICAV),

Représentant de CDC Habitat, Président d'ADESTIA, de SAS DP1, GRAND PARIS INVEST et Gérant de la SCI DP2 et de la SCCV DP3,

Membre du conseil de surveillance d'AMPERE Gestion (SAS),

Membre et Vice-Président du Conseil d'administration de la Sainte Barbe (SAS),

Membre du Conseil Stratégique de la SCI Lamartine,

Administrateur unique du GIE Systèmes d'Information et Numérique et du GIE Expertise & Support.

Thierry LAGET - membre du Directoire nommé à cette fonction le 1er juillet 2022 ayant le titre Directeur Général adjoint en charge du développement et du réseau CDC Habitat Partenaires

Monsieur Thierry LAGET est né le 15 avril 1962 à Salon-de-Provence (13). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.

Ingénieur Général des Ponts, des Eaux et Forêts, Thierry LAGET a occupé différents postes au sein du ministère de l'Equipement avant d'être directeur général adjoint des services de la Métropole de

Montpellier. En 2009, il est nommé directeur général de la SERM, SEM d'aménagement de la ville et de la métropole de Montpellier. De 2014 à 2017, il est directeur adjoint des cabinets de Sylvia Pinel et Emmanuelle Cosse, Ministres du Logement, où il est notamment en charge du pilotage du plan de relance de la construction. Il rejoint le Groupe CDC Habitat en 2017, où il occupe la fonction de directeur général adjoint, en charge du développement, des ventes et du numérique. En 2020 il est nommé directeur général adjoint, en charge du développement et du réseau CDC Habitat Partenaires.

Autres mandats

Président de CDC Habitat - Administration de Biens (SAS),

Président du conseil de surveillance du GIE Grand Paris Habitat,

Représentant permanent de CDC Habitat, Président du conseil de surveillance du Fonds de Logement Intermédiaire (SCI), Président de la SNAP et du Comité de Direction (SAS) et membre du conseil de surveillance de LLI Résidences,

Représentant permanent d'ADESTIA, membre des conseils de surveillance des sociétés Les Résidences SA d'HLM, VILOGIA et administrateur de Habitat Perpignan Méditerranée et de Compagnie Métropolitaine d'Investissement,

Membre du comité de la S.L.P. HAB'INITIO et administrateur de la SAC Terres d'Envol Habitat.

7.3. Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de neuf membres au moins et de seize 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 présent Prospectus, le Conseil de Surveillance se compose des douze (12) membres suivants, tous nommés par l'assemblée générale :

- **Madame Myriam EL KHOMRI**, désignée en qualité de Présidente du Conseil de Surveillance de CDC Habitat par le conseil du 15 décembre 2023. Diplômée d'un DESS de droit public et sciences politiques de l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Madame Myriam EL KHOMRI qui est directrice de la stratégie RSE du groupe DIOT SIACI et membre du COMEX a aussi été ministre du Travail, de l'Emploi, de la Formation professionnelle et du Dialogue social de 2015 à 2017. Elle est née le 18 février 1978 à Rabat (Maroc). 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.
- **La Caisse des Dépôts et Consignations**, dont le représentant permanent est Madame Marion CABROL, Directrice ce Participations du groupe Caisse des Dépôts, elle est née le 23 novembre 1976 à Guilherand-Granges (07). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.
- **Madame Florence DERAM**, Directrice du Département des Finances de la Banque des Territoires, est née le 29 avril 1981 à Cormeilles-en-Parisis (95). 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.
- **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 Bernard SPITZ**, membre du Conseil d'administration et du comité stratégie et investissement d'Icade, 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 Rémy WEBER**, né le 18 novembre 1957 à Strasbourg (67). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.
- **Madame Anne de BAYSER**, membre indépendant, née le 4 juin 1968 à Montluçon (03). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.
- **Monsieur Robin RIVATON**, membre indépendant, né le 17 juillet 1987 à Firminy (42). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.
- **Madame Perrine VIDALENCHE**, membre indépendant, Présidente du Comité d'Audit, 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 Daniel WEIZMANN**, membre indépendant, Président du MEDEF Ile-de-France, est né le 2 août 1960 à Casablanca (Maroc). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.

Le 24 mai 2023, le Comité de groupe CDC Habitat a désigné deux (2) membres représentant les salariés :

- **Madame Anne COUERY**, de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.
- **Madame Olivier MARTEAU**, de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.

Le 20 juin 2023, à l'issue du processus électoral organisé par CDC Habitat en application des dispositions de l'article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation, deux (2) membres représentant les locataires sont venus compléter l'effectif du conseil de surveillance :

- **Madame Florence RENGGLE**, de nationalité française, domiciliée au 100, rue des Orteaux à Paris (75020).
- **Madame Samia DARDOUR**, de nationalité française, domiciliée au 1, rue de la Croix Heurtebise à Fontenay-sous-Bois (94120).

Deux (2) censeurs participent aux séances du Conseil de Surveillance avec voix consultative :

- **Monsieur Bernard BOUCAULT**, 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.
- **Monsieur Jean-Louis FOUSSERET**, maire de Besançon et président de Grand Besançon Métropole de 2001 à 2020, né le 23 décembre 1946 à Besançon (25). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.

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

Aucune détérioration significative n'a affecté les perspectives de l'Emetteur depuis le 31 décembre 2023.

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 2023.

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 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 2023.

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, de la Présidente 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 à la Présidente 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 (25.000.000 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 2023 de l'Emetteur (https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/sites/27/2024/06/cdc-habitat-rapport-comptes-consolides-31.12.2023-1.pdf) et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2023 (https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/sites/27/2024/06/cdc-habitat-rapport-comptes-consolides-31.12.2023-1.pdf) (les "**Comptes Consolidés 2023**") ; et

- Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 de l'Emetteur (https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2023/05/cdc-habitat-comptes-consolides-2022.pdf) et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022

(https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2023/05/cdc-habitat-rapport-sur-les-comptes-consolides-31.12.2022.pdf) (les "**Comptes Consolidés 2022**").

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

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

	Annexe 7 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019	**Comptes Consolidés 2023**	**Comptes Consolidés 2022**
11	**INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR**		
11.1	**Informations financières historiques**		
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 46
11.1.5	**Etats financiers consolidés**	Pages 2 à 46	Pages 2 à 46
11.2	**Audit des informations financières historiques**	Pages 1 à 7 du rapport des commissaires aux comptes	Pages 1 à 7 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 ;
- les documents incorporés par référence dans le présent Prospectus ;
- le présent Prospectus ; 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'Autorité des marchés financiers (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 Obligations faisant l'objet du présent Prospectus.

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

20. VALIDITE DU PROSPECTUS

La validité du présent Prospectus expirera à la date à laquelle les Obligations seront admises 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 : MODALITES DES OBLIGATIONS 2038

Les modalités des Obligations 2038 (les "**Modalités des Obligations 2038**") sont les suivantes :

CDC Habitat, société d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris, France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168 (LEI 969500KDAUM9TYWQTR36) (l'"**Emetteur**") a procédé à l'émission le 11 octobre 2024 (la "**Date d'Emission**") d'un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 60.000.000 d'euros portant intérêt au taux de 3,652 % l'an et venant à échéance le 11 octobre 2038 (la "**Date d'Echéance des Obligations 2038**"), ISIN FR001400SUC5, code commun 290796776 (les "**Obligations 2038**").

Le service financier des Obligations 2038 est assuré par BNP Paribas en qualité d'agent financier, d'agent payeur (l'"**Agent Financier**", une telle expression incluant, lorsque le contexte s'y prête, tout agent financier et agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement en remplacement de l'Agent Financier initial et, ensemble avec tout autre agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement, les "**Agents Payeurs**") et d'agent en charge de l'option de remboursement (l'"**Agent en Charge de l'Option de Remboursement**", une telle expression incluant, lorsque le contexte s'y prête, tout agent en charge de l'option de remboursement susceptible d'être désigné ultérieurement en remplacement de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement initial) en vertu d'un contrat de service financier conclu en date du 9 octobre 2024 entre l'Emetteur, l'Agent Financier et l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement (le "**Contrat de Service Financier**"). Les titulaires d'Obligations 2038 (les "**Porteurs 2038**") seront réputés avoir pleinement connaissance des stipulations du Contrat de Service Financier rédigé en langue française dont un exemplaire pourra être examiné aux guichets de l'Agent Payeur. Certaines stipulations des présentes Modalités des Obligations 2038 résument certaines stipulations du Contrat de Service Financier.

Toute référence dans les présentes Modalités des Obligations 2038 à une "**Modalité**" renvoie aux articles numérotés ci-après.

1. FORME ET PROPRIETE DES OBLIGATIONS 2038

Les Obligations 2038 sont émises sous la forme de titres au porteur dématérialisé d'une valeur nominale de 200.000 € chacune. La propriété des Obligations 2038 sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants et R.211-1 du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations 2038 (y compris les certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations 2038.

Une fois émises, les Obligations 2038 seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. Pour les besoins des présentes, "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire financier habilité, autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France (10-12 Place de la Bourse, 75002 Paris, France), et inclut la banque dépositaire pour Clearstream Banking, société anonyme (42 avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg) ("**Clearstream**") et Euroclear Bank SA/NV (1, boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) ("**Euroclear**").

La propriété des Obligations 2038 sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Comptes et la cession des Obligations 2038 ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

2. RANG DES OBLIGATIONS 2038 ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT A SON RANG

Les Obligations 2038 constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant (sous réserve des exceptions légales impératives) au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes chirographaires et non subordonnées, présentes ou futures, de l'Emetteur.

Aussi longtemps que les Obligations 2038 sont en circulation, l'Emetteur s'engage à ne pas conférer ni permettre que subsiste un quelconque gage, hypothèque, nantissement, garantie ou autre sûreté sur l'un quelconque de ses biens, actifs, revenus ou droits, présents ou futurs, au profit d'autres titulaires de bons ou d'obligations ou d'autres valeurs mobilières cotés ou négociés (ou susceptibles de l'être) sur un marché réglementé, un marché de gré à gré ou tout autre marché de valeurs mobilières sans que soient consenties les mêmes sûretés ou garanties et le même rang aux présentes Obligations 2038.

Pour les besoins des présentes Modalités des Obligations 2038, "**en circulation**" désigne toutes les Obligations 2038 à l'exclusion (i) des Obligations 2038 remboursées ou rachetées et annulées conformément aux Modalités des Obligations 2038, (ii) des Obligations 2038 pour lesquelles la date de remboursement prévue aux Modalités des Obligations 2038 est survenue et pour lesquelles les fonds permettant le remboursement ont fait l'objet d'un paiement à l'Agent Financier dans les conditions prévues aux présentes Modalités des Obligations 2038 et demeurent disponibles au paiement et (iii) des Obligations 2038 atteintes par la prescription conformément à la Modalité 7 (*Prescription*).

3. INTERETS

Les Obligations 2038 portent intérêt sur le montant nominal au taux de 3,652 % l'an à compter du 11 octobre 2024, payable annuellement à terme échu le 11 octobre de chaque année. Les intérêts seront payables pour la première fois le 11 octobre 2025 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 11 octobre 2025 (exclu), et pour la dernière fois le 11 octobre 2038 pour la période courant du 11 octobre 2037 (inclus) à la Date d'Echéance des Obligations 2038 (exclue).

Chaque Obligation 2038 cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement total, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation 2038 concernée continuera de porter intérêt au taux de 3,652 % l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (exclue) à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation 2038 concernée sont reçues par ou pour le compte du Porteur 2038 concerné.

Le montant des intérêts dus au titre de chaque Obligation 2038 sera calculé par référence à la valeur cumulée détenue par chaque Porteur 2038, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième ($2^{ème}$) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts, s'ils doivent être calculés pour une période inférieure à un an, seront calculés sur la base exact/exact ICMA pour chaque période, soit du nombre réel de jours écoulés pendant la période concernée divisé par 365 (ou 366 en cas d'année bissextile), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

4. REMBOURSEMENT ET RACHAT

(a) Remboursement final

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées en totalité, les Obligations 2038 seront remboursées à leur valeur nominale à la Date d'Echéance des Obligations 2038.

(b) Remboursement anticipé pour raisons fiscales

Les Obligations 2038 pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant la Date d'Echéance des Obligations 2038 dans les conditions visées à la Modalité 6 (*Régime fiscal*).

(c) Remboursement à la demande des Porteurs 2038 en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle (tel que défini ci-après), chaque Porteur 2038 peut, à sa seule discrétion, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations 2038 qu'il détient sous réserve des stipulations suivantes.

Les Obligations 2038 seront remboursées à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêt (inclus) (ou, selon le cas, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date effective de remboursement exclue.

En cas de Changement de Contrôle, l'Emetteur informera les Porteurs 2038, au plus tard trente (30) jours calendaires suivant la date effective du Changement de Contrôle, au moyen d'un avis délivré aux Porteurs 2038 conformément à la Modalité 9 (*Avis*). Cet avis informera les Porteurs 2038 de leur faculté de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de leurs Obligations 2038 et indiquera (i) la date fixée pour le remboursement anticipé, cette date devant se situer entre le vingt-cinquième (25ème) et le trentième (30ème) Jour Ouvré (tel que défini à la Modalité 5(b) (*Paiements les Jours Ouvrés*) ci-après) suivant le jour de la publication de l'avis, (ii) le montant remboursé et (iii) le dernier jour, correspondant au cinquième (5ème) Jour Ouvré avant la date de remboursement anticipé, au cours duquel les demandes de remboursement anticipé et les Obligations 2038 correspondantes pourront être transmises à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement.

Les Porteurs 2038 souhaitant le remboursement anticipé de leurs Obligations 2038 doivent faire cette demande auprès du Teneur de Compte sur les comptes duquel les Obligations 2038 sont inscrites. La demande de remboursement anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par le Teneur de Compte sur les comptes duquel les Obligations 2038 sont inscrites.

Les demandes de remboursement et les Obligations 2038 correspondantes doivent être transmises à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement entre le vingt-cinquième (25ème) et le cinquième (5ème) Jour Ouvré précédant la date de remboursement anticipé. Un formulaire de demande de remboursement sera disponible aux guichets de l'Agent Payeur.

La date de la demande de remboursement anticipé doit correspondre au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (i) et (ii) telles que visées ci-après est satisfaite, au plus tard à 16h00 (heure de Paris), ou le Jour Ouvré suivant si cette condition est satisfaite après 16h00 (heure de Paris) :

(i) l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement aura reçu la demande de remboursement anticipé du Teneur de Compte sur les comptes duquel les Obligations 2038 sont inscrites ;

(ii) les Obligations 2038 auront été transmises à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par le Teneur de Compte concerné.

Pour les besoins de cette Modalité 4(c) :

"**Changement de Contrôle**" désigne le cas où (i) la détention directe ou indirecte ou (ii) les 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 cinquante et un pour cent (51 %).

(d) **Rachats**

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations 2038, à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse (y compris par le biais d'offres de rachat), conformément aux lois et règlements en vigueur.

Toutes les Obligations 2038 rachetées par ou pour le compte de l'Emetteur pourront, au gré de l'Emetteur, être annulées par l'Agent Payeur par lequel, ou à travers lequel, elles ont été rachetées, ou être conservées conformément aux lois et règlements applicables.

Les Obligations 2038 rachetées par l'Emetteur pourront être conservées conformément à l'article L.213-0-1 du Code monétaire et financier aux fins de favoriser la liquidité des Obligations 2038, étant entendu que l'Emetteur ne pourra pas conserver les

Obligations 2038 pendant une période excédant un (1) an à compter de leur date d'acquisition, conformément à l'article D.213-0-1 du Code monétaire et financier.

(e) **Annulation**

Les Obligations 2038 intégralement remboursées conformément aux paragraphes 4(a) à 4(c) de la présente Modalité, ou rachetées pour annulation conformément au paragraphe 4(d) de la présente Modalité, seront annulées par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France. Les Obligations 2038 ainsi annulées ne pourront être réémises ou revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Obligations 2038.

5. PAIEMENTS

(a) **Méthode de paiement**

Tout paiement au titre des Obligations 2038 sera effectué en euros sur un compte libellé en Euro (ou tout autre compte sur lequel des crédits ou transferts peuvent être effectués en Euro) ouvert auprès des Teneurs de Compte, au profit des Porteurs 2038.

Ces paiements devront être faits au bénéfice des Porteurs 2038 chez les Teneurs de Compte. Tous les paiements valablement effectués auprès desdits Teneurs de Compte libéreront l'Emetteur de ses obligations de paiement au titre des Obligations 2038.

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des stipulations de la Modalité 6 (*Régime fiscal*). Les Porteurs 2038 ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

(b) **Paiements les Jours Ouvrés**

Si la date de paiement d'une somme afférente à une Obligation 2038 n'est pas un Jour Ouvré (tel que défini ci-après), les Porteurs 2038 n'auront alors droit au paiement de cette somme que le premier Jour Ouvré suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant en raison de ce délai.

Dans les présentes Modalités des Obligations 2038, "**Jour Ouvré**" désigne un jour (i) où les banques commerciales et les marchés de change sont ouverts et effectuent des opérations en euros dans le pays où le compte en euros indiqué par le bénéficiaire est situé, (ii) où les paiements contre livraison peuvent être effectués à Paris et où T2 fonctionne et (iii) qui n'est pas un jour férié en France.

Dans les présentes Modalités des Obligations 2038, "**T2**" désigne le système de règlements bruts en temps réel géré par l'Eurosystème ou tout système qui lui succèderait ou le remplacerait.

(c) **Agent Financier, Agent Payeur et Agent en Charge de l'Option de Remboursement**

L'Agent Financier initial, qui est également Agent Payeur initial, et l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement, ainsi que leurs établissements désignés sont les suivants :

BNP Paribas
Les Grands Moulins de Pantin
9, rue du Débarcadère
93500 Pantin
France

L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier, de l'Agent Payeur et de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement et/ou de désigner un autre Agent Financier, d'autres Agents Payeurs ou un autre Agent en Charge de l'Option de Remboursement, étant entendu que (i) toute modification ou résiliation du mandat et/ou (ii) toute nomination et/ou remplacement

et/ou révocation de l'Agent Financier et/ou de tout Agent Payeur et/ou de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement ne prendra effet (exception faite concernant le point (ii) ci-dessus en cas de faillite où l'effet sera immédiat) qu'à l'issue d'un préavis écrit adressé aux Porteurs 2038 quarante-cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à la Modalité 9 (*Avis*), et sous réserve qu'il y ait en permanence un Agent Financier, un Agent Payeur et un Agent en Charge de l'Option de Remboursement chacun (a) étant un établissement financier de réputation internationale et (b) disposant d'un établissement dans l'un quelconque des Etats Membres de l'Union Européenne permettant d'assurer le service financier des Obligations 2038, tant que l'une quelconque des Obligations 2038 demeure en circulation.

6. REGIME FISCAL

(a) Tous les paiements au titre des Obligations 2038 seront effectués sans aucune retenue à la source ou déduction au titre de tous impôts, taxes, droits, contributions ou charges gouvernementales de toute nature, présents ou futurs, imposés ou prélevés par ou pour le compte de toute juridiction, à moins que cette retenue à la source ou déduction ne soit impérativement exigée par la loi.

(b) Si les paiements au titre de l'une quelconque des Obligations 2038 sont soumis, en vertu de la législation française, à une retenue à la source ou déduction au titre de tous impôts, taxes, droits, contributions ou charges gouvernementales de toute nature, l'Emetteur s'engage à majorer, dans la mesure permise par la loi, ses paiements de sorte que les Porteurs 2038 reçoivent l'intégralité des sommes qui leur auraient été versées au titre des Obligations 2038 en l'absence d'une telle retenue à la source ou déduction, étant précisé toutefois que si l'obligation d'effectuer ces paiements supplémentaires résulte d'un changement de la législation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation française intervenant postérieurement à la Date d'Emission, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Emetteur, l'Emetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations 2038 alors en circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

L'Emetteur ne sera pas tenu de majorer les paiements au titre de toute Obligation 2038 dans les cas où le Porteur 2038 est redevable en France desdits impôts, taxes, droits, contributions ou charges gouvernementales autrement que du fait de la seule détention de ces Obligations 2038.

(c) Si l'Emetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-dessus et que le paiement de tels montants est, ou devenait, prohibé par la législation française, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables prises par l'Emetteur, l'Emetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement de la totalité des Obligations 2038 restant en circulation, au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe (b) ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle ladite majoration doit être versée.

(d) En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-dessus, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, conformément aux stipulations de la Modalité 9 (*Avis*), au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (c) ci-dessus, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard sept (7) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement.

7. PRESCRIPTION

Toutes actions à l'encontre de l'Emetteur relatives aux Obligations 2038 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.

8. CAS D'EXIGIBILITE ANTICIPEE

L'Emetteur devra, à la demande de tout Porteur 2038, sur simple notification écrite adressée par courrier recommandé avec accusé de réception à l'Emetteur, avec copie à l'Agent Financier, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, procéder au remboursement immédiat en totalité ou en partie, des Obligations 2038 détenues par ledit Porteur 2038, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus à la date effective de remboursement, si l'un des événements suivants se produit (chacun, un "**Cas d'Exigibilité Anticipée**") :

(a) le défaut de paiement à sa date d'exigibilité de tout montant dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation 2038 (y compris le paiement des montants supplémentaires prévus à la Modalité 6 (*Régime fiscal*)) depuis plus de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou

(b) l'inexécution par l'Emetteur de toute autre stipulation des Modalités des Obligations 2038 s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de vingt-cinq (25) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement ; ou

(c) le non-paiement par l'Emetteur, en tout ou partie, d'un (ou plusieurs) endettement(s) financier(s) ou d'une (ou plusieurs) garantie(s) consentie(s) au titre de tout endettement financier contracté par un tiers lorsque ce ou ces endettement(s) financier(s) ou cette ou ces garantie(s) est (sont) exigibles et est (sont) appelée(s), pour autant que le montant de ce ou ces endettement(s) financier(s) ou cette ou ces garanties représente un montant supérieur à vingt millions (20.000.000) d'euros (ou son équivalent en toute autre devise) ; ou

(d) si l'Emetteur est dissout ou liquidé ou fusionné avec une autre entité sauf dans le cas d'une fusion au terme de laquelle l'Emetteur est l'entité survivante ou à moins que les obligations de l'Emetteur au titre des Obligations 2038 ne soient expressément assumées par cette autre entité.

9. AVIS

Tout avis ou notification adressé à l'Emetteur devra être envoyé à l'adresse suivante :

CDC Habitat
33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
France

A l'attention de : Madame Emmanuelle Puente-Miguez – Directrice Financière

Les avis donnés aux Porteurs 2038 seront considérés comme valablement effectués s'ils sont délivrés aux Porteurs 2038 par l'intermédiaire d'Euroclear France, d'Euroclear et de Clearstream, dans la mesure où les Obligations 2038 sont compensées via de tels systèmes de compensation.

De plus, aussi longtemps que les Obligations 2038 seront admises aux négociations sur Euronext Paris, et si les règles de ce marché l'exigent, tout avis envoyé aux Porteurs 2038 conformément à cette Modalité devra également être publié sur le site internet d'Euronext Paris (www.euronext.fr).

Les Porteurs 2038 seront considérés comme ayant eu connaissance du contenu de ces avis à leur date de délivrance ou de publication, ou dans le cas où l'avis serait délivré ou publié plusieurs

fois ou à des dates différentes, à la date de la première délivrance ou publication telle que décrite ci- avant.

10. INFORMATIONS FINANCIERES

L'Emetteur remettra à l'Agent Financier des exemplaires de ses états financiers annuels dès qu'ils seront disponibles et ce, jusqu'au complet remboursement de toutes les Obligations 2038. Des exemplaires de ces états financiers seront mis à la disposition des Porteurs 2038 pour consultation auprès des guichets de l'Agent Payeur.

En outre, à titre d'information, il est précisé que l'Emetteur rendra disponibles ses états financiers annuels sur son site internet www.cdc-habitat.com conformément à la réglementation en vigueur.

11. REPRESENTATION DES PORTEURS 2038

Les Porteurs 2038 seront automatiquement groupés pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse (la "**Masse 2038**"). La Masse 2038 sera régie par les dispositions du Code de commerce à l'exception des articles L.228-48, L.228-59, R.228-63, R.228-67 et R.228-69, sous réserve des stipulations suivantes :

(a) **Personnalité morale**

La Masse 2038 disposera de la personnalité morale conformément à l'article L.228-46 du Code de commerce, et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le "**Représentant**") et d'autre part par l'intermédiaire de décisions collectives des Porteurs 2038 (les "**Décisions Collectives**").

La Masse 2038 seule, à l'exclusion des Porteurs 2038 pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations 2038.

(b) **Représentant**

La qualité de Représentant peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant :

(i) l'Emetteur, son directeur, les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, ses employés, ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoints respectifs ;

(ii) les entités garantissant tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; ou

(iii) les personnes frappées d'une interdiction d'exercice de la profession de banquier ou qui ont été déchues du droit de diriger, d'administrer ou de gérer une entreprise, en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant sera :

DIIS GROUP
12 rue Vivienne
75002 Paris

Adresse email : rmo@diisgroup.com
Attention : Sandrine d'Haussy

Le Représentant percevra une rémunération de 500 euros (hors taxes) par an.

En cas de décès, de dissolution, de démission ou de révocation du Représentant, celui-ci sera remplacé par le Représentant suppléant. En cas de décès, de dissolution, de démission ou de révocation du Représentant suppléant, ce dernier pourra être remplacé par un autre suppléant désigné par Décision Collective.

Tous les Porteurs 2038 intéressés pourront à tout moment obtenir communication des noms et adresses du Représentant, à l'adresse de l'Emetteur.

(c) **Pouvoirs du Représentant**

Sauf Décision Collective contraire des Porteurs 2038, le Représentant aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs 2038. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs 2038 devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant.

Le Représentant ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

(d) **Décisions Collectives**

Les Décisions Collectives sont adoptées en assemblée générale (l'"**Assemblée Générale**") ou par décision à l'issue d'une consultation écrite (la "**Décision Ecrite**").

Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur 2038 justifiera du droit de participer aux Décisions Collectives par l'inscription en compte, en son nom, de ses Obligations 2038 dans les livres du Teneur de Compte concerné à minuit (heure de Paris) le deuxième (2ème) Jour Ouvré à Paris précédant la date fixée pour ladite Décision Collective.

Chaque Porteur 2038 a le droit de prendre part aux Décisions Collectives, en personne, par mandataire, par correspondance. Chaque Obligation 2038 donne droit à une voix.

Les Décisions Collectives peuvent porter sur la rémunération, la révocation et le remplacement du Représentant et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs qui s'attachent ou s'attacheront ultérieurement aux Obligations 2038 ou qui en découlent ou en découleront ultérieurement, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir en justice, que ce soit en demande ou en défense.

Les Décisions Collectives peuvent en outre porter sur tout projet de modification des Modalités des Obligations 2038, et notamment, sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires ; il est cependant précisé qu'une Décision Collective ne peut pas accroître les charges des Porteurs 2038, ni instituer une inégalité de traitement entre les Porteurs 2038, ni convertir les Obligations 2038 en actions.

(e) **Assemblées Générales des Porteurs 2038**

L'Assemblée Générale des Porteurs 2038 pourra être réunie à tout moment, sur convocation de l'Emetteur ou du Représentant. Un ou plusieurs Porteur 2038, détenant ensemble un trentième au moins des Obligations 2038 en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant une demande de convocation de l'Assemblée Générale par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ; si cette Assemblée Générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant cette demande, les Porteurs 2038 concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal de grande instance de Paris, afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'Assemblée Générale.

Un avis indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera publié conformément à la Modalité 9 (*Avis*) au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'Assemblée Générale.

(f) **Quorum et majorité**

L'Assemblée Générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation qu'à la condition que les Porteurs 2038 présents ou représentés détiennent un cinquième au moins du principal des Obligations 2038 en circulation au moment considéré. Sur seconde convocation, aucun quorum ne sera exigé. L'Assemblée Générale statuera valablement à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Porteurs 2038 présents ou représentés. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux

Obligations 2038 pour lesquelles le Porteur 2038 n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

(g) **Décision Ecrite et Consultation Electronique**

A l'initiative de l'Emetteur ou du Représentant, les Décisions Collectives peuvent également être prises par Décision Ecrite.

Une telle Décision Ecrite devra être signée par ou pour le compte de tous les Porteurs 2038 détenant au moins soixante-quinze pour cent (75%) du montant nominal total des Obligations 2038 en circulation sans avoir à se conformer aux exigences de formalités et de délais prévues aux paragraphes 11(e) (*Assemblées Générales des Porteurs 2038*) et 11(i) (*Information des Porteurs 2038*) de la présente Modalité. Toute Décision Ecrite devra, à toutes fins, avoir le même effet qu'une résolution adoptée lors d'une Assemblée Générale des Porteurs 2038. Une telle décision peut être matérialisée dans un seul document ou dans plusieurs documents, signé par ou pour le compte d'un ou plusieurs Porteur(s) 2038 et devra être publiée conformément à la Modalité 9 (*Avis*).

En vertu de l'article L.228-46-1 du Code de commerce, l'approbation d'une Décision Ecrite peut être donnée par voie de communication électronique permettant l'identification des Porteurs 2038 ("**Consultation Electronique**").

(h) **Notification des Décisions Collectives**

Les Décisions Collectives adoptées par les assemblées générales devront être publiées conformément aux stipulations de la Modalité 9 (*Avis*), dans les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires suivant ladite Décision Collective.

(i) **Information des Porteurs 2038**

Pendant la période de quinze (15) jours calendaires qui précédera la tenue de chaque Assemblée Générale, chaque Porteur 2038 ou son représentant aura le droit de consulter ou de prendre copie du texte des résolutions proposées et des rapports présentés à l'Assemblée Générale, dont l'ensemble sera tenu à la disposition des Porteurs 2038 concernés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu spécifié dans l'avis de convocation de l'Assemblée Générale concernée.

(j) **Frais**

L'Emetteur supportera sur présentation de justificatifs détaillés, tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse 2038, y compris les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par chaque Décision Collective, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les montants dus au titre des Obligations 2038.

(k) **Porteur 2038 unique**

Si et aussi longtemps que les Obligations 2038 sont détenues par un Porteur 2038 unique, ce Porteur 2038 unique exercera tous les pouvoirs, droits et obligations incombant aux Porteurs 2038 agissant en Décisions Collectives conformément aux dispositions du Code de commerce. L'Emetteur tiendra un registre des décisions prises par le Porteur 2038 unique en cette qualité, qui sera disponible pour consultation à la demande de tout Porteur 2038.

(l) **Masse 2038 unique**

Les Porteurs 2038 et les porteurs d'obligations assimilables avec les Obligations 2038, conformément à la Modalité 12 (*Emission d'obligations assimilables aux Obligations 2038*) seront regroupés au sein d'une seule et même masse afin d'assurer la défense de leurs intérêts communs.

12. EMISSION D'OBLIGATIONS ASSIMILABLES AUX OBLIGATIONS 2038

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Porteurs 2038, d'autres obligations assimilables aux Obligations 2038 à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations 2038 (ou à tous égards à l'exception du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations 2038.

13. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations 2038 sont régies par le droit français.

Tout différend relatif aux Obligations 2038 sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

QUATRIEME PARTIE : MODALITES DES OBLIGATIONS 2040

Les modalités des Obligations 2040 (les "**Modalités des Obligations 2040**") sont les suivantes :

CDC Habitat, société d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris, France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168 (LEI 969500KDAUM9TYWQTR36) (l'"**Emetteur**") a procédé à l'émission le 11 octobre 2024 (la "**Date d'Emission**") d'un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 60.000.000 d'euros portant intérêt au taux de 3,850 % l'an et venant à échéance le 11 octobre 2040 (la "**Date d'Echéance des Obligations 2040**"), ISIN FR001400T8W9, code commun 291907156 (les "**Obligations 2040**").

Le service financier des Obligations 2040 est assuré par BNP Paribas en qualité d'agent financier, d'agent payeur (l'"**Agent Financier**", une telle expression incluant, lorsque le contexte s'y prête, tout agent financier et agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement en remplacement de l'Agent Financier initial et, ensemble avec tout autre agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement, les "**Agents Payeurs**") et d'agent en charge de l'option de remboursement (l'"**Agent en Charge de l'Option de Remboursement**", une telle expression incluant, lorsque le contexte s'y prête, tout agent en charge de l'option de remboursement susceptible d'être désigné ultérieurement en remplacement de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement initial) en vertu d'un contrat de service financier conclu en date du 9 octobre 2024 entre l'Emetteur, l'Agent Financier et l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement (le "**Contrat de Service Financier**"). Les titulaires d'Obligations 2040 (les "**Porteurs 2040**") seront réputés avoir pleinement connaissance des stipulations du Contrat de Service Financier rédigé en langue française dont un exemplaire pourra être examiné aux guichets de l'Agent Payeur. Certaines stipulations des présentes Modalités des Obligations 2040 résument certaines stipulations du Contrat de Service Financier.

Toute référence dans les présentes Modalités des Obligations 2040 à une "**Modalité**" renvoie aux articles numérotés ci-après.

1. FORME ET PROPRIETE DES OBLIGATIONS 2040

Les Obligations 2040 sont émises sous la forme de titres au porteur dématérialisé d'une valeur nominale de 200.000 € chacune. La propriété des Obligations 2040 sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants et R.211-1 du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations 2040 (y compris les certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations 2040.

Une fois émises, les Obligations 2040 seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. Pour les besoins des présentes, "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire financier habilité, autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France (10-12 Place de la Bourse, 75002 Paris, France), et inclut la banque dépositaire pour Clearstream Banking, société anonyme (42 avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg) ("**Clearstream**") et Euroclear Bank SA/NV (1, boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) ("**Euroclear**").

La propriété des Obligations 2040 sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Comptes et la cession des Obligations 2040 ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

2. RANG DES OBLIGATIONS 2040 ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT A SON RANG

Les Obligations 2040 constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant (sous réserve des exceptions légales impératives) au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes chirographaires et non subordonnées, présentes ou futures, de l'Emetteur.

Aussi longtemps que les Obligations 2040 sont en circulation, l'Emetteur s'engage à ne pas conférer ni permettre que subsiste un quelconque gage, hypothèque, nantissement, garantie ou autre sûreté sur l'un quelconque de ses biens, actifs, revenus ou droits, présents ou futurs, au profit d'autres titulaires de bons ou d'obligations ou d'autres valeurs mobilières cotés ou négociés (ou susceptibles de l'être) sur un marché réglementé, un marché de gré à gré ou tout autre marché de valeurs mobilières sans que soient consenties les mêmes sûretés ou garanties et le même rang aux présentes Obligations 2040.

Pour les besoins des présentes Modalités des Obligations 2040, "**en circulation**" désigne toutes les Obligations 2040 à l'exclusion (i) des Obligations 2040 remboursées ou rachetées et annulées conformément aux Modalités des Obligations 2040, (ii) des Obligations 2040 pour lesquelles la date de remboursement prévue aux Modalités des Obligations 2040 est survenue et pour lesquelles les fonds permettant le remboursement ont fait l'objet d'un paiement à l'Agent Financier dans les conditions prévues aux présentes Modalités des Obligations 2040 et demeurent disponibles au paiement et (iii) des Obligations 2040 atteintes par la prescription conformément à la Modalité 7 (*Prescription*).

3. INTERETS

Les Obligations 2040 portent intérêt sur le montant nominal au taux de 3,850 % l'an à compter du 11 octobre 2024, payable annuellement à terme échu le 11 octobre de chaque année. Les intérêts seront payables pour la première fois le 11 octobre 2025 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 11 octobre 2025 (exclu), et pour la dernière fois le 11 octobre 2040 pour la période courant du 11 octobre 2039 (inclus) à la Date d'Echéance des Obligations 2040 (exclue).

Chaque Obligation 2040 cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement total, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation 2040 concernée continuera de porter intérêt au taux de 3,850 % l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (exclue) à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation 2040 concernée sont reçues par ou pour le compte du Porteur 2040 concerné.

Le montant des intérêts dus au titre de chaque Obligation 2040 sera calculé par référence à la valeur cumulée détenue par chaque Porteur 2040, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième ($2^{ème}$) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts, s'ils doivent être calculés pour une période inférieure à un an, seront calculés sur la base exact/exact ICMA pour chaque période, soit du nombre réel de jours écoulés pendant la période concernée divisé par 365 (ou 366 en cas d'année bissextile), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

4. REMBOURSEMENT ET RACHAT

(a) Remboursement final

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées en totalité, les Obligations 2040 seront remboursées à leur valeur nominale à la Date d'Echéance des Obligations 2040.

(b) Remboursement anticipé pour raisons fiscales

Les Obligations 2040 pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant la Date d'Echéance des Obligations 2040 dans les conditions visées à la Modalité 6 (*Régime fiscal*).

(c) Remboursement à la demande des Porteurs 2040 en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle (tel que défini ci-après), chaque Porteur 2040 peut, à sa seule discrétion, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations 2040 qu'il détient sous réserve des stipulations suivantes.

Les Obligations 2040 seront remboursées à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêt (inclus) (ou, selon le cas, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date effective de remboursement exclue.

En cas de Changement de Contrôle, l'Emetteur informera les Porteurs 2040, au plus tard trente (30) jours calendaires suivant la date effective du Changement de Contrôle, au moyen d'un avis délivré aux Porteurs 2040 conformément à la Modalité 9 (*Avis*). Cet avis informera les Porteurs 2040 de leur faculté de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de leurs Obligations 2040 et indiquera (i) la date fixée pour le remboursement anticipé, cette date devant se situer entre le vingt-cinquième (25ème) et le trentième (30ème) Jour Ouvré (tel que défini à la Modalité 5(b) (*Paiements les Jours Ouvrés*) ci-après) suivant le jour de la publication de l'avis, (ii) le montant remboursé et (iii) le dernier jour, correspondant au cinquième (5ème) Jour Ouvré avant la date de remboursement anticipé, au cours duquel les demandes de remboursement anticipé et les Obligations 2040 correspondantes pourront être transmises à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement.

Les Porteurs 2040 souhaitant le remboursement anticipé de leurs Obligations 2040 doivent faire cette demande auprès du Teneur de Compte sur les comptes duquel les Obligations 2040 sont inscrites. La demande de remboursement anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par le Teneur de Compte sur les comptes duquel les Obligations 2040 sont inscrites.

Les demandes de remboursement et les Obligations 2040 correspondantes doivent être transmises à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement entre le vingt-cinquième (25ème) et le cinquième (5ème) Jour Ouvré précédant la date de remboursement anticipé. Un formulaire de demande de remboursement sera disponible aux guichets de l'Agent Payeur.

La date de la demande de remboursement anticipé doit correspondre au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (i) et (ii) telles que visées ci-après est satisfaite, au plus tard à 16h00 (heure de Paris), ou le Jour Ouvré suivant si cette condition est satisfaite après 16h00 (heure de Paris) :

(i) l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement aura reçu la demande de remboursement anticipé du Teneur de Compte sur les comptes duquel les Obligations 2040 sont inscrites ;

(ii) les Obligations 2040 auront été transmises à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par le Teneur de Compte concerné.

Pour les besoins de cette Modalité 4(c) :

"**Changement de Contrôle**" désigne le cas où (i) la détention directe ou indirecte ou (ii) les 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 cinquante et un pour cent (51 %).

(d) **Rachats**

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations 2040, à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse (y compris par le biais d'offres de rachat), conformément aux lois et règlements en vigueur.

Toutes les Obligations 2040 rachetées par ou pour le compte de l'Emetteur pourront, au gré de l'Emetteur, être annulées par l'Agent Payeur par lequel, ou à travers lequel, elles ont été rachetées, ou être conservées conformément aux lois et règlements applicables.

Les Obligations 2040 rachetées par l'Emetteur pourront être conservées conformément à l'article L.213-0-1 du Code monétaire et financier aux fins de favoriser la liquidité des Obligations 2040, étant entendu que l'Emetteur ne pourra pas conserver les

Obligations 2040 pendant une période excédant un (1) an à compter de leur date d'acquisition, conformément à l'article D.213-0-1 du Code monétaire et financier.

(e) **Annulation**

Les Obligations 2040 intégralement remboursées conformément aux paragraphes 4(a) à 4(c) de la présente Modalité, ou rachetées pour annulation conformément au paragraphe 4(d) de la présente Modalité, seront annulées par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France. Les Obligations 2040 ainsi annulées ne pourront être réémises ou revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Obligations 2040.

5. PAIEMENTS

(a) **Méthode de paiement**

Tout paiement au titre des Obligations 2040 sera effectué en euros sur un compte libellé en Euro (ou tout autre compte sur lequel des crédits ou transferts peuvent être effectués en Euro) ouvert auprès des Teneurs de Compte, au profit des Porteurs 2040.

Ces paiements devront être faits au bénéfice des Porteurs 2040 chez les Teneurs de Compte. Tous les paiements valablement effectués auprès desdits Teneurs de Compte libéreront l'Emetteur de ses obligations de paiement au titre des Obligations 2040.

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des stipulations de la Modalité 6 (*Régime fiscal*). Les Porteurs 2040 ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

(b) **Paiements les Jours Ouvrés**

Si la date de paiement d'une somme afférente à une Obligation 2040 n'est pas un Jour Ouvré (tel que défini ci-après), les Porteurs 2040 n'auront alors droit au paiement de cette somme que le premier Jour Ouvré suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant en raison de ce délai.

Dans les présentes Modalités des Obligations 2040, "**Jour Ouvré**" désigne un jour (i) où les banques commerciales et les marchés de change sont ouverts et effectuent des opérations en euros dans le pays où le compte en euros indiqué par le bénéficiaire est situé, (ii) où les paiements contre livraison peuvent être effectués à Paris et où T2 fonctionne et (iii) qui n'est pas un jour férié en France.

Dans les présentes Modalités des Obligations 2040, "**T2**" désigne le système de règlements bruts en temps réel géré par l'Eurosystème ou tout système qui lui succèderait ou le remplacerait.

(c) **Agent Financier, Agent Payeur et Agent en Charge de l'Option de Remboursement**

L'Agent Financier initial, qui est également Agent Payeur initial, et l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement, ainsi que leurs établissements désignés sont les suivants :

BNP Paribas
Les Grands Moulins de Pantin
9, rue du Débarcadère
93500 Pantin
France

L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier, de l'Agent Payeur et de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement et/ou de désigner un autre Agent Financier, d'autres Agents Payeurs ou un autre Agent en Charge de l'Option de Remboursement, étant entendu que (i) toute modification ou résiliation du mandat et/ou (ii) toute nomination et/ou remplacement

et/ou révocation de l'Agent Financier et/ou de tout Agent Payeur et/ou de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement ne prendra effet (exception faite concernant le point (ii) ci-dessus en cas de faillite où l'effet sera immédiat) qu'à l'issue d'un préavis écrit adressé aux Porteurs 2040 quarante-cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à la Modalité 9 (*Avis*), et sous réserve qu'il y ait en permanence un Agent Financier, un Agent Payeur et un Agent en Charge de l'Option de Remboursement chacun (a) étant un établissement financier de réputation internationale et (b) disposant d'un établissement dans l'un quelconque des Etats Membres de l'Union Européenne permettant d'assurer le service financier des Obligations 2040, tant que l'une quelconque des Obligations 2040 demeure en circulation.

6. REGIME FISCAL

(a) Tous les paiements au titre des Obligations 2040 seront effectués sans aucune retenue à la source ou déduction au titre de tous impôts, taxes, droits, contributions ou charges gouvernementales de toute nature, présents ou futurs, imposés ou prélevés par ou pour le compte de toute juridiction, à moins que cette retenue à la source ou déduction ne soit impérativement exigée par la loi.

(b) Si les paiements au titre de l'une quelconque des Obligations 2040 sont soumis, en vertu de la législation française, à une retenue à la source ou déduction au titre de tous impôts, taxes, droits, contributions ou charges gouvernementales de toute nature, l'Emetteur s'engage à majorer, dans la mesure permise par la loi, ses paiements de sorte que les Porteurs 2040 reçoivent l'intégralité des sommes qui leur auraient été versées au titre des Obligations 2040 en l'absence d'une telle retenue à la source ou déduction, étant précisé toutefois que si l'obligation d'effectuer ces paiements supplémentaires résulte d'un changement de la législation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation française intervenant postérieurement à la Date d'Emission, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Emetteur, l'Emetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations 2040 alors en circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

L'Emetteur ne sera pas tenu de majorer les paiements au titre de toute Obligation 2040 dans les cas où le Porteur 2040 est redevable en France desdits impôts, taxes, droits, contributions ou charges gouvernementales autrement que du fait de la seule détention de ces Obligations 2040.

(c) Si l'Emetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-dessus et que le paiement de tels montants est, ou devenait, prohibé par la législation française, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables prises par l'Emetteur, l'Emetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement de la totalité des Obligations 2040 restant en circulation, au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe (b) ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle ladite majoration doit être versée.

(d) En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-dessus, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, conformément aux stipulations de la Modalité 9 (*Avis*), au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (c) ci-dessus, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard sept (7) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement.

7. PRESCRIPTION

Toutes actions à l'encontre de l'Emetteur relatives aux Obligations 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.

8. CAS D'EXIGIBILITE ANTICIPEE

L'Emetteur devra, à la demande de tout Porteur 2040, sur simple notification écrite adressée par courrier recommandé avec accusé de réception à l'Emetteur, avec copie à l'Agent Financier, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, procéder au remboursement immédiat en totalité ou en partie, des Obligations 2040 détenues par ledit Porteur 2040, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus à la date effective de remboursement, si l'un des événements suivants se produit (chacun, un "**Cas d'Exigibilité Anticipée**") :

(a) le défaut de paiement à sa date d'exigibilité de tout montant dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation 2040 (y compris le paiement des montants supplémentaires prévus à la Modalité 6 (*Régime fiscal*)) depuis plus de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou

(b) l'inexécution par l'Emetteur de toute autre stipulation des Modalités des Obligations 2040 s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de vingt-cinq (25) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement ; ou

(c) le non-paiement par l'Emetteur, en tout ou partie, d'un (ou plusieurs) endettement(s) financier(s) ou d'une (ou plusieurs) garantie(s) consentie(s) au titre de tout endettement financier contracté par un tiers lorsque ce ou ces endettement(s) financier(s) ou cette ou ces garantie(s) est (sont) exigibles et est (sont) appelée(s), pour autant que le montant de ce ou ces endettement(s) financier(s) ou cette ou ces garanties représente un montant supérieur à vingt millions (20.000.000) d'euros (ou son équivalent en toute autre devise) ; ou

(d) si l'Emetteur est dissout ou liquidé ou fusionné avec une autre entité sauf dans le cas d'une fusion au terme de laquelle l'Emetteur est l'entité survivante ou à moins que les obligations de l'Emetteur au titre des Obligations 2040 ne soient expressément assumées par cette autre entité.

9. AVIS

Tout avis ou notification adressé à l'Emetteur devra être envoyé à l'adresse suivante :

CDC Habitat
33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
France

A l'attention de : Madame Emmanuelle Puente-Miguez – Directrice Financière

Les avis donnés aux Porteurs 2040 seront considérés comme valablement effectués s'ils sont délivrés aux Porteurs 2040 par l'intermédiaire d'Euroclear France, d'Euroclear et de Clearstream, dans la mesure où les Obligations 2040 sont compensées via de tels systèmes de compensation.

De plus, aussi longtemps que les Obligations 2040 seront admises aux négociations sur Euronext Paris, et si les règles de ce marché l'exigent, tout avis envoyé aux Porteurs 2040 conformément à cette Modalité devra également être publié sur le site internet d'Euronext Paris (www.euronext.fr).

Les Porteurs 2040 seront considérés comme ayant eu connaissance du contenu de ces avis à leur date de délivrance ou de publication, ou dans le cas où l'avis serait délivré ou publié plusieurs

fois ou à des dates différentes, à la date de la première délivrance ou publication telle que décrite ci- avant.

10. INFORMATIONS FINANCIERES

L'Emetteur remettra à l'Agent Financier des exemplaires de ses états financiers annuels dès qu'ils seront disponibles et ce, jusqu'au complet remboursement de toutes les Obligations 2040. Des exemplaires de ces états financiers seront mis à la disposition des Porteurs 2040 pour consultation auprès des guichets de l'Agent Payeur.

En outre, à titre d'information, il est précisé que l'Emetteur rendra disponibles ses états financiers annuels sur son site internet www.cdc-habitat.com conformément à la réglementation en vigueur.

11. REPRESENTATION DES PORTEURS 2040

Les Porteurs 2040 seront automatiquement groupés pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse (la "**Masse 2040**"). La Masse 2040 sera régie par les dispositions du Code de commerce à l'exception des articles L.228-48, L.228-59, R.228-63, R.228-67 et R.228-69, sous réserve des stipulations suivantes :

(a) **Personnalité morale**

La Masse 2040 disposera de la personnalité morale conformément à l'article L.228-46 du Code de commerce, et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le "**Représentant**") et d'autre part par l'intermédiaire de décisions collectives des Porteurs 2040 (les "**Décisions Collectives**").

La Masse 2040 seule, à l'exclusion des Porteurs 2040 pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations 2040.

(b) **Représentant**

La qualité de Représentant peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant :

(i) l'Emetteur, son directeur, les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, ses employés, ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoints respectifs ;

(ii) les entités garantissant tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; ou

(iii) les personnes frappées d'une interdiction d'exercice de la profession de banquier ou qui ont été déchues du droit de diriger, d'administrer ou de gérer une entreprise, en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant sera :

DIIS GROUP
12 rue Vivienne
75002 Paris

Adresse email : rmo@diisgroup.com
Attention : Sandrine d'Haussy

Le Représentant percevra une rémunération de 500 euros (hors taxes) par an.

En cas de décès, de dissolution, de démission ou de révocation du Représentant, celui-ci sera remplacé par le Représentant suppléant. En cas de décès, de dissolution, de démission ou de révocation du Représentant suppléant, ce dernier pourra être remplacé par un autre suppléant désigné par Décision Collective.

Tous les Porteurs 2040 intéressés pourront à tout moment obtenir communication des noms et adresses du Représentant, à l'adresse de l'Emetteur.

(c) **Pouvoirs du Représentant**

Sauf Décision Collective contraire des Porteurs 2040, le Représentant aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs 2040. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs 2040 devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant.

Le Représentant ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

(d) **Décisions Collectives**

Les Décisions Collectives sont adoptées en assemblée générale (l'"**Assemblée Générale**") ou par décision à l'issue d'une consultation écrite (la "**Décision Ecrite**").

Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur 2040 justifiera du droit de participer aux Décisions Collectives par l'inscription en compte, en son nom, de ses Obligations 2040 dans les livres du Teneur de Compte concerné à minuit (heure de Paris) le deuxième (2ème) Jour Ouvré à Paris précédant la date fixée pour ladite Décision Collective.

Chaque Porteur 2040 a le droit de prendre part aux Décisions Collectives, en personne, par mandataire, par correspondance. Chaque Obligation 2040 donne droit à une voix.

Les Décisions Collectives peuvent porter sur la rémunération, la révocation et le remplacement du Représentant et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs qui s'attachent ou s'attacheront ultérieurement aux Obligations 2040 ou qui en découlent ou en découleront ultérieurement, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir en justice, que ce soit en demande ou en défense.

Les Décisions Collectives peuvent en outre porter sur tout projet de modification des Modalités des Obligations 2040, et notamment, sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires ; il est cependant précisé qu'une Décision Collective ne peut pas accroître les charges des Porteurs 2040, ni instituer une inégalité de traitement entre les Porteurs 2040, ni convertir les Obligations 2040 en actions.

(e) **Assemblées Générales des Porteurs 2040**

L'Assemblée Générale des Porteurs 2040 pourra être réunie à tout moment, sur convocation de l'Emetteur ou du Représentant. Un ou plusieurs Porteur 2040, détenant ensemble un trentième au moins des Obligations 2040 en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant une demande de convocation de l'Assemblée Générale par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ; si cette Assemblée Générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant cette demande, les Porteurs 2040 concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal de grande instance de Paris, afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'Assemblée Générale.

Un avis indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera publié conformément à la Modalité 9 (*Avis*) au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'Assemblée Générale.

(f) **Quorum et majorité**

L'Assemblée Générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation qu'à la condition que les Porteurs 2040 présents ou représentés détiennent un cinquième au moins du principal des Obligations 2040 en circulation au moment considéré. Sur seconde convocation, aucun quorum ne sera exigé. L'Assemblée Générale statuera valablement à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Porteurs 2040 présents ou représentés. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux

Obligations 2040 pour lesquelles le Porteur 2040 n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

(g) **Décision Ecrite et Consultation Electronique**

A l'initiative de l'Emetteur ou du Représentant, les Décisions Collectives peuvent également être prises par Décision Ecrite.

Une telle Décision Ecrite devra être signée par ou pour le compte de tous les Porteurs 2040 détenant au moins soixante-quinze pour cent (75%) du montant nominal total des Obligations 2040 en circulation sans avoir à se conformer aux exigences de formalités et de délais prévues aux paragraphes 11(e) (*Assemblées Générales des Porteurs 2040*) et 11(i) (*Information des Porteurs 2040*) de la présente Modalité. Toute Décision Ecrite devra, à toutes fins, avoir le même effet qu'une résolution adoptée lors d'une Assemblée Générale des Porteurs 2040. Une telle décision peut être matérialisée dans un seul document ou dans plusieurs documents, signé par ou pour le compte d'un ou plusieurs Porteur(s) 2040 et devra être publiée conformément à la Modalité 9 (*Avis*).

En vertu de l'article L.228-46-1 du Code de commerce, l'approbation d'une Décision Ecrite peut être donnée par voie de communication électronique permettant l'identification des Porteurs 2040 ("**Consultation Electronique**").

(h) **Notification des Décisions Collectives**

Les Décisions Collectives adoptées par les assemblées générales devront être publiées conformément aux stipulations de la Modalité 9 (*Avis*), dans les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires suivant ladite Décision Collective.

(i) **Information des Porteurs 2040**

Pendant la période de quinze (15) jours calendaires qui précédera la tenue de chaque Assemblée Générale, chaque Porteur 2040 ou son représentant aura le droit de consulter ou de prendre copie du texte des résolutions proposées et des rapports présentés à l'Assemblée Générale, dont l'ensemble sera tenu à la disposition des Porteurs 2040 concernés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu spécifié dans l'avis de convocation de l'Assemblée Générale concernée.

(j) **Frais**

L'Emetteur supportera sur présentation de justificatifs détaillés, tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse 2040, y compris les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par chaque Décision Collective, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les montants dus au titre des Obligations 2040.

(k) **Porteur 2040 unique**

Si et aussi longtemps que les Obligations 2040 sont détenues par un Porteur 2040 unique, ce Porteur 2040 unique exercera tous les pouvoirs, droits et obligations incombant aux Porteurs 2040 agissant en Décisions Collectives conformément aux dispositions du Code de commerce. L'Emetteur tiendra un registre des décisions prises par le Porteur 2040 unique en cette qualité, qui sera disponible pour consultation à la demande de tout Porteur 2040.

(l) **Masse 2040 unique**

Les Porteurs 2040 et les porteurs d'obligations assimilables avec les Obligations 2040, conformément à la Modalité 12 (*Emission d'obligations assimilables aux Obligations 2040*) seront regroupés au sein d'une seule et même masse afin d'assurer la défense de leurs intérêts communs.

12. EMISSION D'OBLIGATIONS ASSIMILABLES AUX OBLIGATIONS 2040

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Porteurs 2040, d'autres obligations assimilables aux Obligations 2040 à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations 2040 (ou à tous égards à l'exception du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations 2040.

13. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations 2040 sont régies par le droit français.

Tout différend relatif aux Obligations 2040 sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

CINQUIEME PARTIE : SOUSCRIPTION ET VENTE

En vertu d'un contrat de placement conclu en date du 9 octobre 2024 (le "**Contrat de Placement**"), l'Agent Placeur s'est engagé vis-à-vis de l'Emetteur, sous réserve de la réalisation de certaines conditions, à faire souscrire et payer (i) les Obligations 2038 à un prix d'émission de quatre-vingt-dix-neuf virgule quatre-vingt pour cent (99,80 %) et (ii) les Obligations 2040 à un prix d'émission de quatre-vingt-dix-neuf virgule sept cent quarante et un pour cent (99,741 %). Le Contrat de Placement autorise, dans certaines circonstances, l'Agent Placeur à résilier le Contrat de Placement.

L'Agent Placeur ou ses affiliés peuvent, de temps à autre, réaliser certains investissements et fournir des services de banque commerciale et autres services financiers à l'Emetteur ou ses affiliées dans le cadre de leur activité, pour lesquels ils ont reçus des commissions et un remboursement de certains frais.

Etats-Unis d'Amérique

Les Obligations n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du *U.S. Securities Act of 1933*, telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**") ou par toute autorité de régulation en matière de titres de tout état ou autre juridiction des Etats-Unis d'Amérique. Au regard de la législation américaine, les Obligations ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis ou à des ressortissants américains ("**U.S. persons**" tel que ce terme est défini par la Réglementation S).

Les Obligations sont offertes ou vendues en dehors des Etats-Unis d'Amérique conformément à la Réglementation S.

En outre, l'offre ou la vente par tout agent placeur (qu'il participe ou non à l'offre) d'Obligations aux Etats-Unis d'Amérique durant les quarante (40) premiers jours suivant le début de l'offre, peut constituer une violation des obligations d'enregistrement de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières.

Espace Economique Européen

L'Agent Placeur déclare et garantit qu'il n'a pas offert, vendu ou autrement mis à la disposition et qu'il ne va pas offrir, vendre ou autrement mettre à disposition les Obligations à un investisseur de détail dans l'Espace Economique Européen.

Pour les besoins de cette disposition :

(a) l'expression "investisseur de détail" désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants :

  (i) un "client de détail" au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 11), de la Directive 2014/65/UE, telle que modifiée ("**MiFID II**") ; ou

  (ii) un "client" au sens de la Directive 2016/97/UE, telle que modifiée, lorsque celui-ci ne correspondrait pas à la définition d'un client professionnel donnée à l'article 4, paragraphe 1, point 10) de MiFID II ; ou

  (iii) un investisseur qui n'est pas un investisseur qualifié au sens du Règlement Prospectus ; et

(b) l'expression "offre" inclue la communication sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit d'informations suffisantes sur les conditions de l'offre et sur les Obligations à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider ou non d'acheter ou de souscrire ces Obligations.

Royaume-Uni

L'Agent Placeur déclare et garantit qu'il n'a pas offert, vendu ou autrement mis à la disposition et qu'il ne va pas offrir, vendre ou autrement mettre à disposition les Obligations à un investisseur de détail au Royaume-Uni.

Pour les besoins de cette disposition :

(a) l'expression "investisseur de détail" désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants :

(i) un "client de détail", tel que défini par l'article 2, point 8) du Règlement délégué (UE) no 2017/565, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (l'"**EUWA**") ; ou

(ii) un "client" au sens des dispositions de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000, telle que modifiée (Financial Services and Markets Act 2000) (la "**FSMA**") et de toute règlementation ou loi adoptée dans le cadre de la FSMA pour mettre en œuvre la Directive (EU) 2016/97, lorsque celui-ci ne correspondrait pas à la définition d'un client professionnel donnée par le Règlement (UE) no 600/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA ; ou

(iii) un investisseur qui n'est pas un investisseur qualifié au sens de l'EUWA ; et

(b) l'expression "offre" inclue la communication sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit d'informations suffisantes sur les conditions de l'offre et sur les Obligations à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider ou non d'acheter ou de souscrire ces Obligations.

Autres restrictions réglementaires

L'Agent Placeur déclare et garantit que :

- il a respecté et respectera toutes les dispositions applicables de la FSMA à tout ce qu'il entreprend relativement aux Obligations, que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni ; et
- il n'a transmis, ou a fait en sorte que ne soit transmise et ne transmettra ou fera en sorte que ne soit transmise, aucune invitation ou incitation à entreprendre des services d'investissement (au sens de la section 21 de la FSMA) dont il a fait l'objet dans le cadre de l'émission ou la vente des Obligations, sauf dans les circonstances dans lesquelles la section 21(1) de la FSMA ne s'applique pas à l'Emetteur.

France

Chacun de l'Emetteur et de l'Agent Placeur déclare et garantit que, dans le cadre du placement initial des Obligations, il n'a ni offert ni vendu, et n'offrira ni ne vendra, directement ou indirectement, les Obligations au public en France (sauf à des investisseurs qualifiés tels que définis ci-dessous) autrement que conformément à la dérogation de l'article 1(4) du Règlement Prospectus et de l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier ; il n'a pas distribué ni fait distribuer, et ne distribuera pas ni ne fera distribuer au public en France, le Document d'Information ni tout autre document d'offre relatif aux Obligations à des investisseurs autres que des investisseurs qualifiés, tels que définis dans le Règlement Prospectus.

SIXIEME PARTIE : INFORMATIONS GENERALES

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 influer sur l'émission.

2. Utilisation et montant net estimé du produit des Obligations

Le montant net du produit de l'émission des Obligations 2038 est estimé à 59.880.000 euros et le montant net du produit de l'émission des Obligations 2040 est estimé à 59.844.600 euros.

Le produit net de l'émission des Obligations est destiné au financement à moyen et long terme des besoins liés aux programmes de développement et de constructions neuves de l'Emetteur.

3. Prix d'émission

Le prix d'émission des Obligations 2038 est de 99,80 % de la valeur nominale (le "**Prix d'Emission 2038**"), soit 199.600 euros par Obligation 2038, et le prix d'émission des Obligations 2040 est de 99,741 % de la valeur nominale (le "**Prix d'Emission 2040**"), soit 199.482 euros par Obligation 2040.

4. Rendement des Obligations

Sur la base du Prix d'Emission 2038 et du montant de remboursement final des Obligations 2038, le rendement des Obligations 2038 à la Date d'Emission est de 3,67 % par an, et sur la base du Prix d'Emission 2040 et du montant de remboursement final des Obligations 2040, le rendement des Obligations 2040 à la Date d'Emission est de 3,872 % par an.

5. Admission aux négociations et modalités de négociation

5.1 Admission aux négociations sur Euronext Paris

Les Obligations 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, telle que modifiée.

La date d'admission aux négociations prévue pour les Obligations sera le 11 octobre 2024.

5.2 Coût de l'admission aux négociations

Le coût de l'admission des Obligations 2038 à la négociation est estimé à 10.800 euros et le coût de l'admission des Obligations 2040 à la négociation est estimé à 12.160 euros.

6. Autorisations

L'émission des Obligations a été autorisée par une résolution du Conseil de Surveillance de l'Emetteur en date du 15 décembre 2023 et des décisions du Directoire de l'Emetteur en date du 13 septembre 2024 et du 4 octobre 2024.

7. Notation

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

L'Emetteur est actuellement noté AA- (perspective stable) par Fitch Ratings Ireland Limited ("**Fitch**").

Fitch est une agence de notation de crédit établie dans l'Union Européenne et est enregistrée 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/credit-rating-agencies/cra-authorisation) 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.

SEPTIEME PARTIE : PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS

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

Clément Lecuivre
Directeur Général

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

J'atteste, que les informations contenues ou incorporées par référence 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 9 octobre 2024

CDC Habitat

Représenté par : Clément Lecuivre
Directeur Général

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

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, tel que modifié.

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

Le Prospectus a été approuvé le 9 octobre 2024 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, tel que modifié, 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 : 24-428.

Emetteur

CDC Habitat
33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
France

Agent Placeur

Deutsche Bank Aktiengesellschaft
Taunusanlage 12
60325 Frankfurt am Main
Allemagne

Agent Financier, Agent Payeur et Agent en Charge de l'Option de Remboursement

BNP Paribas
Les Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93500 Pantin
France

Commissaires aux Comptes de l'Emetteur

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

Mazars
61, rue Henri Régnault
92400 Courbevoie
France

Conseil juridique de l'Emetteur

CMS Francis Lefebvre Avocats
2, rue Ancelle
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
France