



## CDC HABITAT

**Prospectus relatif à l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris de titres négociables à moyen terme (NEU MTN) pour un montant nominal de 50.000.000 EUR portant intérêt au taux de 3,660 % l'an et venant à échéance le 27 septembre 2038**  
(les "NEU MTN" ou les "Titres")

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

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

Les NEU MTN ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ("**Euronext Paris**") à compter du 4 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, le/les détenteur(s) de Titres pourra/pourront être désigné(s) comme un/des "**Porteur(s)**".

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

**Agent Placeur des NEU MTN**  
**Deutsche Bank**

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

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

## **AVERTISSEMENTS**

### ***Les Titres peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs***

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

- (i) avoir une connaissance et une expérience suffisante pour évaluer de manière satisfaisante les Titres, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans les Titres et l'information contenue ou incorporée par référence dans le présent Prospectus ;*
- (ii) avoir accès à et savoir manier des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Titres et l'effet que les Titres pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;*
- (iii) disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter l'ensemble des risques inhérents à un investissement dans les Titres, y compris lorsque la devise pour le paiement du principal ou des intérêts est différente de celle de l'investisseur potentiel ;*
- (iv) comprendre parfaitement les modalités des Titres et être familier avec le comportement des taux et marchés financiers concernés ; et*
- (v) consulter ses propres conseillers sur les aspects juridiques, fiscaux et relatifs à un investissement dans les Titres.*

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

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

*Les acquéreurs et vendeurs potentiels des Titres 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 Titres sont transférés ou dans d'autres juridictions. Il est conseillé aux investisseurs potentiels de consulter leur propre conseiller fiscal au sujet de l'acquisition, de la détention, de la cession, du remboursement et du rachat des Titres. Seul ce conseiller est en mesure de prendre en considération la situation spécifique de chaque investisseur.*

### **La notation peut ne pas refléter tous les risques**

*Une ou plusieurs agence(s) de notation indépendante(s) peu(ven)t attribuer une notation aux Titres. Une notation peut ne pas refléter l'effet potentiel de tous les risques liés aux facteurs structurels, de marché ou autres qui sont décrits dans le chapitre "Facteurs de risques" et à tous les autres facteurs qui peuvent affecter la valeur des Titres. Une notation ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de détenir les Titres, et peut être révisée (à la hausse ou la baisse) ou retirée par l'agence de notation à tout moment sans préavis. Une révision à la baisse ou un retrait peut affecter défavorablement la valeur de marché des Titres.*

**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 Titres, 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 Titres comprend les contreparties éligibles et clients professionnels uniquement, tels que définis par MiFID II ; et (ii) tous les canaux de distribution des Titres à des contreparties éligibles ou à des clients professionnels sont appropriés. Toute personne qui par la suite, offre, vend ou recommande les Titres (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 Titres (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 TITRES SERONT ADMIS A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS. A CETTE DATE, L'EMETTEUR NE SERA PLUS TENU PAR L'OBLIGATION DE PUBLIER UN SUPPLEMENT AU PROSPECTUS EN CAS DE FAITS NOUVEAUX SIGNIFICATIFS OU D'ERREURS OU INEXACTITUDES SUBSTANTIELLES.**

## SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE : FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>4</b>
1. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS A L'EMETTEUR.....	5
2. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS AUX NEU MTN .....	10
<b>DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR .....</b>	<b>13</b>
1. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR .....	13
2. CONTROLEURS LEGAUX.....	13
3. EVENEMENTS RECENTS.....	14
4. LE GROUPE CDC HABITAT EN QUELQUES DATES .....	14
5. ACTIVITES PRINCIPALES .....	18
6. PLACE DE L'EMETTEUR AU SEIN DU GROUPE CAISSE DES DEPOTS.....	19
7. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	20
8. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES - INFORMATIONS DEPUIS LE DERNIER ETAT FINANCIER VERIFIE ET PUBLIE .....	23
9. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	23
10. DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES .....	23
11. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	24
12. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU DE PERFORMANCE FINANCIERE.....	24
13. CONTRATS IMPORTANTS .....	24
14. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....	24
15. CONFLITS D'INTERETS .....	24
16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	24
17. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE.....	24
18. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	25
19. APPROBATION DU PROSPECTUS .....	26
20. VALIDITE DU PROSPECTUS .....	26
<b>TROISIÈME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN .....</b>	<b>27</b>
<b>QUATRIEME PARTIE : PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS.....</b>	<b>31</b>
1. NOM ET FONCTION DES PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS.....	31
2. DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS.....	31

## PREMIERE PARTIE : FACTEURS DE RISQUES

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

Ces facteurs de risque ne sont cependant pas exhaustifs. D'autres risques, non connus de l'Emetteur ou non déterminants à cette date, peuvent avoir un impact significatif sur un investissement dans les NEU MTN.

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

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

Dans chaque catégorie de facteurs de risques ci-après, les risques les plus importants d'après l'évaluation de l'Emetteur sont indiqués en premier, compte tenu de la probabilité de leur survenance et de leur impact négatif sur l'Emetteur et après prise en compte, le cas échéant, des moyens de maîtrise mis en place par l'Emetteur afin de limiter la survenance et/ou l'impact des risques identifiés. 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" et "Informations relatives aux Titres" du présent Prospectus auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-après.

### 1. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS A L'EMETTEUR

#### 1.1. Risques liés à l'environnement de CDC Habitat

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 événements météorologiques de plus en plus fréquents et extrêmes, un risque de non-adéquation de son parc immobilier aux conditions météorologiques (températures à l'intérieur des logements trop élevées) ainsi qu'un risque d'augmentation des coûts 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 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/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 décorréées 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'entraîner l'arrêt de la production de logements intermédiaires faute d'équilibre économique et donc pourrait avoir des conséquences sur le chiffre d'affaires de CDC Habitat.

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

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

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

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

Ces deux piliers concourent à l'attractivité du patrimoine pour assurer le renouvellement des actifs et sécuriser la constitution d'un stock de plus-values latentes.

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 NEU MTN**

### **2.1. Taux fixe**

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

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

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

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

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

Conformément à l'Article 1.2.9(c) des Modalités des NEU MTN, si le pourcentage (i) de détention directe ou indirecte, ou (ii) des droits de vote de la Caisse des Dépôts, de l'Etat français ou d'une entité du secteur public français avec une notation de crédit équivalente dans le capital social de CDC Habitat devient inférieur à 51 %, les Porteurs pourront demander le remboursement anticipé de leurs Titres à leur valeur nominale.

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

Par ailleurs, les investisseurs peuvent ne pas être en mesure de réinvestir les fonds remboursés lors de ce remboursement anticipé dans des titres ayant le même rendement que les Titres remboursés. En conséquence, cela pourrait avoir un impact négatif significatif pour les Porteurs qui peuvent perdre tout ou une partie importante du capital investi dans les Titres.

### **2.3. Changement législatif**

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

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

### **2.4. Loi française sur les entreprises en difficulté**

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

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 n°2021-1193 du 15 septembre 2021. Cette ordonnance, applicable depuis le 1<sup>er</sup> 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 d'insolvabilité à l'encontre de l'Emetteur pourrait avoir un impact négatif significatif sur la valeur de marché des Titres et sur les Porteurs qui cherchent à se faire rembourser dans le cas où l'Emetteur serait soumis à une procédure d'insolvabilité française et 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 dans les Titres.

### **2.5. Absence de clause de brutage**

Conformément à l'Article 1.2.10 des Modalités des NEU MTN, si un paiement dû au titre des Titres est soumis, en application de la législation applicable, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre de tout impôt, droit ou taxe de toute nature, présent ou futur, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de toute juridiction, ni l'Emetteur, ni aucun agent payeur, ni aucune autre personne ne sera tenu de payer un montant supplémentaire afin de compenser ce prélèvement ou cette retenue à la source, à l'exception des droits de timbres ou droit d'enregistrement dus par l'Emetteur en France. Par conséquent, le risque correspondant sera supporté par les Porteurs.

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

### **2.6. Risques relatifs au marché des Titres**

#### Marché secondaire

Les Titres ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris. Néanmoins, les Titres peuvent ne pas avoir de marché de négociation établi lors de leurs émissions et il est possible qu'un marché secondaire de ces Titres ne se développe jamais. Même si un marché secondaire se développe, il pourrait ne pas être liquide. Ainsi, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de céder facilement leurs Titres ou de les céder à un prix offrant un rendement

comparable à des produits similaires pour lesquels un marché secondaire actif se serait développé. L'absence de liquidité peut avoir un effet défavorable significatif sur la valeur de marché des Titres.

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

#### Valeur de marché des Titres

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

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

La valeur des Titres dépend de facteurs interdépendants, y compris des facteurs économiques, financiers ou politiques en France ou ailleurs, y compris des facteurs affectant les marchés de capitaux en général et les marchés boursiers sur lesquels les Titres sont négociés. Si la solvabilité de l'Emetteur se détériore ou si les conditions économiques et de marché se dégradent, la valeur des Titres peut également diminuer et les Porteurs qui vendent leurs Titres avant l'échéance pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

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

#### Risque de change

Conformément aux Modalités des NEU MTN, l'Emetteur paiera le principal des Titres en 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 Titres ou des actifs de référence.

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

## DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR

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

### 1. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

#### 1.1. Raison sociale de l'Emetteur

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

#### 1.2. Lieu de constitution de l'Emetteur, siège social, numéro d'enregistrement, LEI et site internet

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

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

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

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

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

#### 1.3. Date de constitution

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

#### 1.4. Déclaration de l'Emetteur concernant sa position concurrentielle

Non applicable.

#### 1.5. Notation de l'Emetteur

Fitch Ratings 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 OPCPI détient une participation majoritaire sur la foncière VESTA (4.000 logements).
- Ampère Gestion lance le fonds FLI2 et collecte 900.000.000 € de fonds propres auprès d'institutionnels français et internationaux pour développer et gérer 11.000 logements dont 80 % en logements intermédiaires et 20 % de résidences gérées.

## 2019

- Augmentation de capital social de CDC Habitat, de 39.852.000 euros à 933.301.600 euros assortie d'une prime d'émission de 128.7 millions d'euros.
- Pour répondre à la nouvelle donne réglementaire, CDC Habitat se réorganise et fusionne ses 13 ESH en une ESH unique, CDC Habitat Social. Le Groupe se réorganise en six directions interrégionales, couvrant l'ensemble du territoire métropolitain. Ces directions pilotent l'activité des agences locales, leur apportent de l'expertise et assurent un développement local.
- Pour soutenir le développement du parc de logements sociaux du Groupe, CDC Habitat décide une augmentation de capital de 158.1 millions d'euros sur Adestia (Holding).
- Apport par CDC d'un portefeuille de 42 SCI à CDC Habitat détenant un parc locatif de 2.385 logements.
- Les groupements auxquels CDC Habitat a adhéré sont lauréats pour la construction du village olympique de Paris 2024 ainsi que du village des médias.
- Renforcement des participations dans les 6 SEM des territoires ultra-marins, désormais détenues à hauteur de 52 à 98 % et prise de participation à hauteur de 28.13 % dans le capital de la SEMADER (Ile de la Réunion).
- Ampère Gestion finalise le 2<sup>ème</sup> 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), 1<sup>er</sup> bailleur social des Hauts-de-France.

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

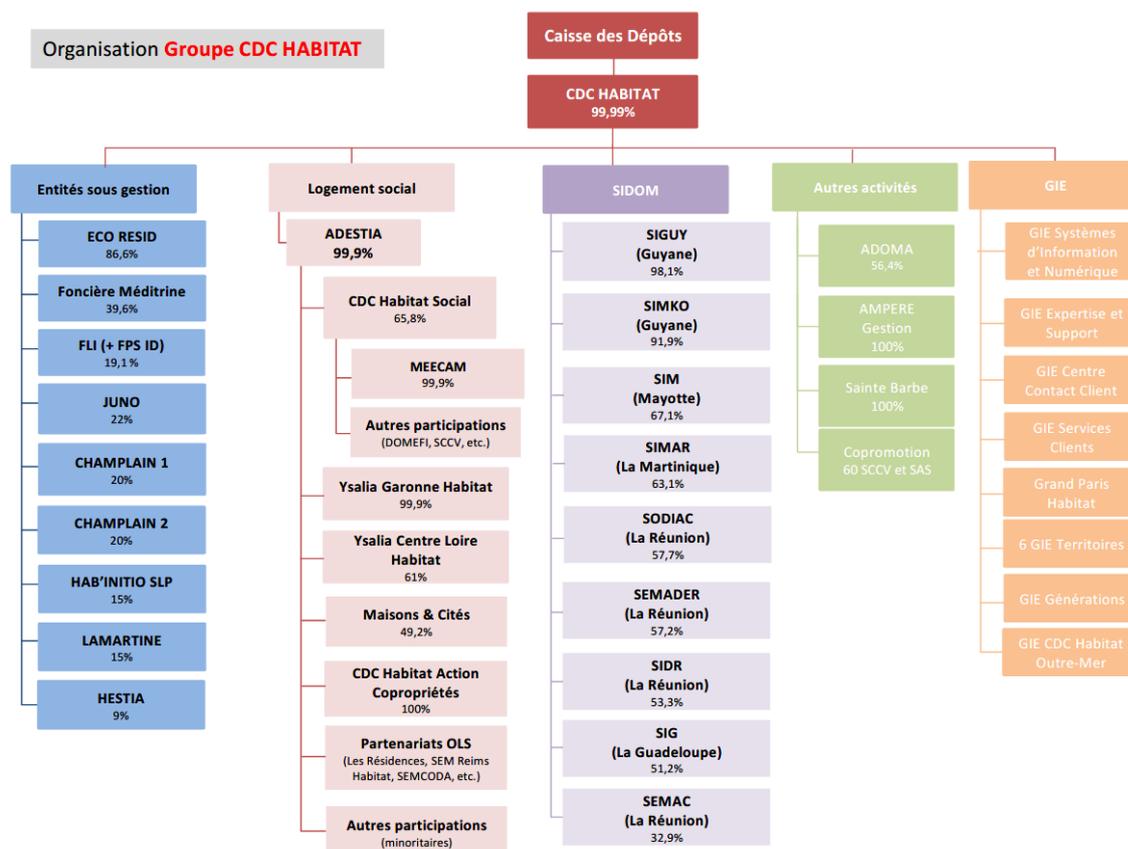
- participer à l'effort de construction en zone tendue ;
- accompagner la restructuration du secteur HLM – dans le cadre de la réforme du tissu HLM : proposer aux OLS des partenariats solides et durables, afin de leur permettre de développer leurs objectifs stratégiques ;
- accompagner les territoires 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 février 1960 à Tourcoing (59000, France). Elle a été désignée en qualité de président du Directoire de CDC Habitat par le Conseil de Surveillance du 16 décembre 2020. Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'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 1<sup>er</sup> 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'Équipement 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 Guilhaud-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 RENGGLÉ**, 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 réputée incorporée par référence aux présentes sera réputée modifiée ou remplacée pour les besoins de ce Prospectus dans la mesure où une déclaration contenue aux présentes modifie ou complète une telle déclaration antérieure. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne sera pas réputée faire partie intégrante de ce Prospectus, sauf si elle a été remplacée ou modifiée conformément aux dispositions précitées.

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

	<b>Annexe 7 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019</b>	<b>Comptes Consolidés 2023</b>	<b>Comptes Consolidés 2022</b>
<b>11</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'EMETTEUR</b>		
<b>11.1</b>	<b><u>Informations financières historiques</u></b>		
<b>11.1.4</b>	(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
<b>11.1.5</b>	<b><u>Etats financiers consolidés</u></b>	Pages 2 à 46	Pages 2 à 46
<b>11.2</b>	<b><u>Audit des informations financières historiques</u></b>	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](http://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'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement Prospectus.

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

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

## **20. VALIDITE DU PROSPECTUS**

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

## **TROISIÈME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN**

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

Les dispositions qui suivent décrivent les modalités des NEU MTN (les "**Modalités des NEU MTN**").

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

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

### **1.1. Informations essentielles**

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

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

#### **1.1.2. Utilisation et montant net estimé du produit des NEU MTN**

Le montant net du produit de l'émission des NEU MTN est estimé à 49.803.500 euros.

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

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

#### **1.2.1. Montant d'émission et prix d'émission**

Le montant nominal de l'émission des NEU MTN devant être admis aux négociations sur Euronext Paris est de 50.000.000 euros, représenté par 250 NEU MTN d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun.

Le prix d'émission est de 99,607 % de la valeur unitaire (le "**Prix d'Emission des NEU MTN**"), soit 199.214 euros par NEU MTN.

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

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

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

Code ISIN : FR0128769728

Code commun : 290138701

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

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

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

#### **1.2.4. Forme des NEU MTN**

Les NEU MTN ont été émis sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun. La propriété des NEU MTN est établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants et R.211-1 et suivants du Code monétaire et financier et la cession des NEU MTN ne peut être effectuée que par inscription dans les livres d'Euroclear France. Aucun document matérialisant la propriété des NEU MTN (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des NEU MTN.

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

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

#### **1.2.5. Monnaie d'émission**

Les NEU MTN seront émis en Euros.

#### **1.2.6. Rang des NEU MTN**

Les NEU MTN constituent des obligations directes, non assorties de sûretés et non subordonnées de l'Emetteur, venant à égalité de rang entre elles et avec les autres obligations actuelles et futures, directes, non assorties de sûretés et non subordonnées de l'Emetteur, à l'exception de celles qui peuvent être obligatoirement privilégiées par la loi.

#### **1.2.7. Droits attachés aux NEU MTN et prescription**

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

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

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

Les NEU MTN portent intérêt aux taux de 3,660 % l'an.

Les intérêts sont payables annuellement le 27 septembre de chaque année, à compter du 27 septembre 2025 (inclus) jusqu'à la Date d'Echéance des NEU MTN (inclusive).

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

##### **(a) Date d'échéance**

Le remboursement au titre des NEU MTN interviendra le 27 septembre 2038 (la "**Date d'Echéance des NEU MTN**").

##### **(b) Remboursement Final**

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

##### **(c) Remboursement Anticipé**

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

Sous réserve de ces dispositions, les NEU MTN ne pourront être remboursés avant la Date d'Echéance des NEU MTN.

##### **(d) Rachat**

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

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

### **(e) Annulation**

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

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

#### **1.2.10. Absence de clause de brutage**

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

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

#### **1.2.11. Rendement des NEU MTN**

Sur la base du Prix d'Emission des NEU MTN et du Montant de Remboursement Final des NEU MTN, le rendement des NEU MTN à la Date d'Emission des NEU MTN est de 3,6965 % par an.

#### **1.2.12. Représentation des Porteurs de NEU MTN**

Non applicable.

#### **1.2.13. Approbation par la Banque de France**

Les NEU MTN sont émis dans le cadre d'un programme d'émission de titres négociables à moyen terme d'un montant de 1.500.000.000 euros (le "**Programme**") dont la documentation financière (la "**Documentation Financière**") a été mise à jour auprès de la Banque de France le 25 juillet 2024 en application des articles L.213-1 A à L.213-4-1 du Code monétaire et financier.

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

#### **1.2.14. Date d'Emission**

Les NEU MTN ont été émis le 27 septembre 2024 (la "**Date d'Emission des NEU MTN**").

#### **1.2.15. Restrictions relatives à la libre négociabilité des NEU MTN**

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

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

### **1.3. Admission aux négociations et modalités de négociation**

#### **1.3.1. Admission aux négociations sur Euronext Paris**

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

La date d'admission aux négociations prévue pour les NEU MTN sera le 4 octobre 2024.

#### **1.3.2. Nom et adresse de l'Agent Domiciliataire**

Uptevia assure la domiciliation des NEU MTN émis par l'Emetteur dans le cadre du Programme.

##### **Uptevia**

90-110, Esplanade du Général de Gaulle

92931 Paris La Défense Cedex

France

Téléphone : +33 (0)1 57 78 32 67 / 34 28 / 33 63

Email : ld-f-ct-ost-referentiels@uptevia.com; ld-f-ct-ost-service-financier@uptevia.com; jean-charles.battaglia@uptevia.com; philippe.boisvieux@uptevia.com; CT-tcn-corporate@uptevia.com

#### **1.4. Coût de l'admission aux négociations**

Le coût de l'admission des NEU MTN à la négociation est estimé à 10.750 euros.

#### **1.5. Informations complémentaires**

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

Non applicable.

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

Non applicable.

##### **1.5.3. Notation**

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

Le Programme pour l'émission des NEU MTN de l'Emetteur ayant fait l'objet d'une approbation par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/>) est noté AA- par Fitch Ratings Ireland Limited ("**Fitch**").

L'Emetteur est actuellement noté AA- (perspective stable) par 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.

## **QUATRIEME 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 2 octobre 2024

CDC Habitat

Représenté par : Clément Lecuivre

Directeur Général



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

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

Le Prospectus a été approuvé le 2 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, 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 : 24-423.

**Emetteur**

**CDC Habitat**

33, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris  
France

**Agent Placeur des NEU MTN**

**Deutsche Bank Aktiengesellschaft**

Taunusanlage 12  
60325 Frankfurt am Main  
Allemagne

**Agent Domiciliaire**

**Uptevia**

90-110, Esplanade du Général de Gaulle  
92931 Paris La Défense Cedex  
France

**Commissaires aux Comptes de l'Emetteur**

**PriceWaterhouseCoopers**

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

**Mazars**

61, rue Henri Régault  
92400 Courbevoie  
France

**Conseil juridique de l'Emetteur**

**CMS Francis Lefebvre Avocats**

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