

SNHBM

Rapport annuel

2019



SNHBM

Couverture :

Luxembourg-Kirchberg, Domaine du Kiem, Résidences Coxa, Naos, Reda ©Temperaturas
Extremas Arquitectos ; photographes : *David Frutos / Andrés Lejona.*

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Organes de la Société	7
Les chiffres-clés	9
Evolution de la Société	12
Rapport de gestion du Conseil d'Administration	22
Bilan et Comptes de Profits et Pertes au 31 décembre 2019	36
Notes aux comptes	42
Rapport des Commissaires aux comptes	62
Rapport du Réviseur	68

ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

Conseil d'Administration

Annick ROCK Présidente	Architecte au Ministère du Logement
Romain WEHLES Vice-Président	Directeur de la Banque et Caisse d'Épargne de l'État
Simone BEISSEL	Echevin de la Ville de Luxembourg
Dan BIANCALANA	Député-maire de la Ville de Dudelange
Jeff FETTES	Premier Conseiller de Gouvernement Ministère d'État
Marc FRIES	Premier Conseiller de Direction du Fonds de Compensation
Henri HAINE	Conseiller de Direction 1 ^{ère} classe Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable
Jean-Luc KAMPHAUS	Conseiller de Direction 1 ^{ère} classe Ministère des Finances

Collège des Commissaires

Marc DANY	Représentant de la Ville de Dudelange
Martin KOX	Echevin de la Ville d'Esch-sur-Alzette

Direction

Guy ENTRINGER	Directeur
---------------	-----------



Alzingen, Rothweil, Résidences Timo, Mirto, Cumino

LES CHIFFRES-CLÉS

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variation 2018/ 2019
en milliers d'euros								
Somme bilantaire	164.343	184.918	186.765	205.535	231.959	276.357	325.873	17,92%
Capitaux propres*	54.057	60.547	67.933	70.122	87.529	92.131	100.029	8,57%
Provisions	472	737	1.596	632	1.620	5.631	4.288	-23,85%
Immobilisations								
Terrains	75.492	76.622	80.504	86.368	95.333	97.621	100.055	2,49%
Constructions	21.954	27.082	30.155	37.284	44.251	43.966	57.480	30,74%
Logements entamés	52	22	193	232	272	300	266	
Logements achevés	36	142	112	69	154	109	226	
Logements en cours de construction	300	290	335	455	654	804	961	
Logements locatifs	170	164	184	166	206	212	262	
Réserves foncières (en hectares)	114,5	115,3	119,5	115,2	117,9	117,9	118,4	
Personnel (moyenne des employés à temps plein)	45	46	58	70	81	94	107	

* hors subventions d'investissement en capital





Olm, Elmen

ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ





LA SOCIÉTÉ A FÊTÉ SON CENTENAIRE EN 2019

Créée le 23 octobre 1919, la SNHBM a fêté son centième anniversaire en 2019.

A cette occasion, la SNHBM a publié le livre Album du centenaire. Madame Antoinette Lorang, historienne, a écrit les volets architecture et urbanisme sur les 100 dernières années. Monsieur Léon Contato, directeur honoraire de la SNHBM, a quant à lui rédigé le volet historique. Le livre présente sur 244 pages une rétrospective de la majorité des chantiers réalisés par la SNHBM, ainsi qu'une projection dans le futur, détaillant les projets innovants à des prix abordables.

Ce recueil incontournable pour les personnes s'intéressant au thème de l'évolution du logement au Luxembourg peut être acquis auprès de la SNHBM.

100 ans ça se fête ! La SNHBM a ainsi organisé une soirée centenaire à laquelle ont assisté plus de 600 invités, parmi lesquels se trouvaient, entre autres, Monsieur le Premier Ministre Xavier Bettel et autres représentants de la politique, des ministères, des communes, des administrations, des fournisseurs, des bureaux d'études et d'architectes et tous les employés et les anciens collaborateurs de la SNHBM.

Dans le cadre de ce centenaire, les employés ont également pu participer à un voyage d'études à Amsterdam afin de se laisser inspirer de l'architecture et de l'urbanisme des lieux.



Belvaux, Geessewee

Champs d'action

Le champ d'action de la SNHBM couvre - à côté de la construction elle-même - des opérations aussi variées que la recherche et l'acquisition de terrains à bâtir, l'élaboration de plans d'aménagement particuliers, l'établissement des plans techniques des infrastructures, la réalisation des travaux de viabilité de terrains et la construction de surfaces hors logement. De plus, elle gère aussi un parc locatif de 262 logements construits depuis les années quarante et cinquante du siècle dernier jusqu'à aujourd'hui. Depuis 2019, elle gère aussi des appartements du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) destinés à la location abordable. La SNHBM pratique également l'activité de syndic de la majorité des résidences qu'elle a construites. La SNHBM est également un partenaire fiable pour les communes et les accompagne dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de logements abordables. Nous reviendrons plus loin, plus en détail sur certaines de ces activités.

Depuis la fin 2019, la SNHBM s'est dotée d'un nouveau système de sélection de vente des logements. En effet, historiquement, la SNHBM appliquait le principe premier venu, premier servi. Toutefois, les projets à proximité du centre-ville sont toujours très convoités et engendrent un certain engouement chez les prospects. La SNHBM a donc décidé d'attribuer les logements en considérant davantage la composition du ménage.

Dans le cadre de son développement, la SNHBM poursuit également son vaste programme de recrutement de personnel. Ainsi, de fin 2014 à mars 2020, le personnel de la SNHBM a été multiplié par 2,5 pour passer de 48 à 121 équivalent temps plein (ETP).

Afin de continuer sur cette lancée et afin de bien se préparer aux défis futurs, la SNHBM a prévu de poursuivre son expansion en recrutant de nouveaux employés pour porter le nombre d'ETP à 150 pour la fin 2020. Cette nouvelle hausse du personnel de 25% permettra de renforcer presque tous les services pour les futurs projets.

En vue de faire face à cet accroissement considérable de son effectif, la SNHBM procédera dès 2020 à un réaménagement des bureaux actuels, avec comme objectif d'en augmenter l'espace disponible en conséquence.

L'augmentation du personnel les dernières années a permis à la SNHBM d'accroître les mises en chantier de nouveaux logements. Ainsi, en 2019, la SNHBM a débuté la construction de 266 nouveaux logements.

Outre les logements, la SNHBM réalise également de nombreuses surfaces hors logements comme par exemple des parkings centralisés, des supermarchés, des crèches, une Maison pour Tous et une Maison des Jeunes, des surfaces commerciales et de bureaux. Ces surfaces contribuent à animer les nouveaux lotissements et à y créer un cadre de vie agréable. En 2019, la SNHBM a ainsi débuté la construction de plus de 5.500 m² de surfaces hors logement, ainsi que 193 emplacements de parking. A ces surfaces s'ajoutent aussi les travaux d'infrastructure pour divers sites.

En 2019, la SNHBM a achevé 226 logements, ce qui constitue un nouveau record. Force est toutefois de constater un allongement de la durée des chantiers, s'expliquant par l'envergure

des chantiers, une plus grande complexité des bâtiments et une difficulté croissante à faire respecter les délais par de plus en plus d'entreprises.

Le projet d'envergure Elmen

Le projet Elmen est le projet phare de la SNHBM. Innovant et durable, il mise sur une meilleure qualité de vie en favorisant la mobilité douce. Ce projet eco-responsable proposera donc un environnement urbain agréable, offrant des espaces de rencontre et assurant un niveau de qualité de vie élevé. Il favorisera la mixité sociale et générationnelle. L'urbanisme, la gestion des espaces publics, l'environnement et la mobilité ont été prises en compte dès le début des planifications.

Ce projet, s'étendant sur 27 hectares, prévoit quelque 750 à 800 logements et est phasé en trois villages à taille humaine. Chaque village est couvert par un projet d'aménagement particulier distinct.

Le premier village compte 194 maisons unifamiliales et 194 appartements, dont 96 sont destinés à la location. Le deuxième et le troisième village prévoient chacun entre 150 et 200 logements. Le village central est cerné par deux grandes bandes d'espaces verts publics qui le séparent des deux autres villages à l'est et à l'ouest.

Le projet prévoit une alternance entre 9 types de maisons unifamiliales (maisons en bande et maisons avec patio), des immeubles à appartements avec 3 à 8 unités par immeuble, répartis sur 3 niveaux maximum, et des logements en cohabitation de 4 à 8 suites. Toutes les maisons sont construites en bois, tandis que les résidences sont réalisées en construction traditionnelle. Le premier village est subdivisé en 3 quartiers organisés autour de la place centrale sur laquelle se situent des commerces et des infrastructures de proximité tels qu'une école, une maison relais, une Maison pour Tous, une crèche, un supermarché, ainsi que des surfaces pour professions libérales. La Maison pour Tous, construite pour compte de la Commune, accueillera un Centre Sociétaire comportant une grande salle pour des réceptions, des salles de réunion, une brasserie et une salle de spectacle pour la ligue HMC qui y disposera de locaux de répétitions.

Des concepts novateurs ont été mis en place. Les voitures n'envahiront l'espace public que ponctuellement grâce à des parkings centralisés (chacun avec environ 200 emplacements situés à une distance maximale de 200 mètres), favorisant ainsi les lieux de rencontre des habitants. Cette approche est renforcée par une très bonne connexion aux transports publics et favorise la mobilité douce. Elle apporte plusieurs avantages, notamment la réduction de la présence de voitures dans l'espace public, la diminution de danger lors de déplacements à pied ou à bicyclette, l'animation des espaces publics, l'autonomie des enfants, la diminution de la pollution et du bruit, la convivialité, etc.

Mis à part la classe énergétique des logements, la SNHBM mise également sur le choix de matériaux durables, le recours aux énergies renouvelables, l'économie d'énergie, les aménagements extérieurs verdoyants incluant une biodiversité. La SNHBM a respecté le terrain naturel en évitant au maximum de terrassement. Pour la construction des maisons, la SNHBM a opté pour du bois, matériel durable, ayant en grande partie une mise en place d'isolation écologique. En effet, ce type de construction est plus respectueuse de l'environnement au niveau des émissions de CO₂.

Le concept énergétique des logements repose sur une gestion intelligente entre la production d'électricité renouvelable à base de panneaux photovoltaïques en autoconsommation et en réinjection dans le réseau. Des possibilités ont été étudiées afin de permettre une autonomie de l'approvisionnement énergétique des immeubles dans une vision d'un quartier Smartdistrict. Toute dépendance à l'énergie fossile est ainsi évitée !

La SNHBM a planifié de construire dans une première phase à un rythme accéléré afin de mieux répondre à la forte demande en logements et d'atteindre rapidement une masse critique suffisante d'habitants, nécessaire au bon fonctionnement de la nouvelle école. Il est prévu d'achever les 100 premiers logements parallèlement à la crèche, la Maison pour Tous et le supermarché fin 2021. Les travaux d'infrastructure ont été entamés en été 2018. La SNHBM achèvera sous peu 9 maisons témoins. Celles-ci seront complètement aménagées avec une cuisine équipée et des meubles afin que les futurs acquéreurs puissent se projeter dans leur nouveau logement.

Elmen est le seul projet au Luxembourg qui a été retenu par le projet européen GReNEFF (financement de quartiers écologiques innovants et de logements sociaux énergétiquement efficaces dans la Grande Région) d'Interreg. Dans ce programme de la Grande Région, Elmen remplit tous les critères et obtient le meilleur score de tous les projets retenus. Interreg évalue les projets, entre autres, sur l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables, la durabilité des bâtiments, la mobilité, les qualités sociales et sur la qualité de conception durable.



Contern, an de Steng

Le quartier du Parc Réimerwee

La SNHBM réalise actuellement en collaboration avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) 294 logements au quartier du Parc Réimerwee.

L'envergure du projet Parc Réimerwee porte sur un total de 480 logements. Le gouvernement avait en 2015 chargé la SNHBM de la construction, à court terme, desdits 294 logements. En 2016, les lauréats d'un concours international ont été désignés. Le premier chantier a débuté fin 2017. A ce jour la SNHBM a achevé 94 appartements ; les 200 restants sont à divers stades de finitions. Néanmoins, les travaux de gros œuvre sont achevés pour tous ces logements. Ce projet reflète de manière exemplaire la rapidité de mise en œuvre par la SNHBM d'un grand nombre de logements.

Nouvelles formes de logements

La location abordable

En vue de développer l'offre de logements et dans le cadre de la mise à disposition de logements à coût abordable, la SNHBM collabore avec le ministère du Logement et le FUAK.

La SNHBM loue des logements situés au Kirchberg, dont le FUAK est propriétaire et les met à disposition à des personnes intéressées selon des conditions spécifiques et à un coût abordable. Ainsi, dans un premier temps, la SNHBM gère la mise à disposition des 10 premiers appartements destinés à la location abordable pour compte du FUAK.



Olm, Elmen

Ces logements sont mis à disposition moyennant une indemnité mensuelle d'occupation calculée sur base des revenus du(des) occupant(s). L'objectif est de faciliter l'accès à la location d'un logement à des personnes qui ne peuvent pas profiter d'un logement social, car leur revenu est trop élevé, mais également trop bas pour pouvoir louer ou acquérir un logement sur le marché privé.

L'attribution de ces biens, administrés par la SNHBM, se fait à des conditions particulières et l'inscription des personnes intéressées par la location abordable ne peut être acceptée que suivant certains critères d'attribution prédéfinis, comme par exemple un plafond de revenu, le lieu de travail ou encore la non-propriété d'un autre logement.

Logements en colocation

La SNHBM s'est lancée dans un autre défi en réponse à l'énorme manque de logements dans le pays. Des logements en colocation, typologie permettant de regrouper un plus grand nombre de personnes sous le même toit, favorisent les aspects de rencontre et de partage, sans omettre la répartition des charges communes (loyer, etc.) qui sont partagées.

La SNHBM a jugé opportun de créer des logements de colocation dans le projet d'envergure à Elmen. Elle réalise donc dans deux bâtiments trois grands appartements avec 19 chambres au total. Ces appartements disposent d'une cuisine et d'un salon commun pour tous les habitants. Les chambres ont des surfaces entre 17-24 m² et disposent chacune d'une salle de bains privative. Les chambres spacieuses peuvent accueillir un lit double.

D'autres logements en colocation sont en planification sur le site de Belval Nord, à proximité de l'université. La SNHBM construit sur ce site en tout 68 logements. 5 de ces logements sont en colocation et comprennent au total 22 chambres individuelles.

Collaboration avec les communes

Depuis des années, la SNHBM entretient des relations étroites avec les communes, notamment en les accompagnant dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de logements abordables. Les Communes disposent souvent de réserves de terrains mais manquent parfois du savoir-faire nécessaire pour mener à bien un projet de construction de A à Z. La SNHBM met donc ses services à disposition des responsables des communes. Ainsi, un projet peut être réalisé, soit conjointement avec la commune, soit pour compte de la commune, tout dépend du degré d'implication que désire se réserver la commune. La SNHBM a ainsi, au cours des dix dernières années, collaboré avec environ 30 communes afin de développer des projets de logements dans les communes respectives.

La SNHBM offre toute une panoplie de services ; de la conception de plans d'aménagement particuliers, qui sont évidemment réalisés en concertation avec un bureau d'études et les services techniques de la commune, à la vente où il est possible d'intégrer des critères de priorité aux habitants de la commune si ceci est souhaité, en passant par la conception des logements et par la construction qui est orchestrée et suivie pendant toute la durée du chantier par un coordinateur de la SNHBM.

Traditionnellement, la SNHBM a été plus active dans le centre et le sud du pays. Depuis 2019, la SNHBM développe divers projets dans le nord du pays, notamment à Heiderscheid et à Harlange. D'autres projets suivront plus tard à Grosbous et à Bourscheid.

Parc locatif de la SNHBM

Depuis qu'elle s'est vue fixer de nouveaux objectifs en 2015, la SNHBM a mis 373 nouveaux logements locatifs en chantier. En 2019, la SNHBM a réussi à entamer la construction de 48 logements locatifs ce qui correspond à l'objectif de mise en chantier de 50 nouveaux logements locatifs par an.

En plus des sites historiques de Diekirch, Esch-sur-Alzette, Grevenmacher, Cents et Bonnevoie, la SNHBM dispose maintenant de logements locatifs à Kirchberg, au Val Ste Croix, à Mamer, à Mersch, à Lamadelaine et à Junglinster. Actuellement, sont encore en construction des logements à Luxembourg-Kirchberg, Grevenmacher, Diekirch, Contern, Helmsange, Belvaux, Käerjeng et Elmen. Courant 2020, environ 100 nouveaux logements locatifs seront achevés.

Dans les prochains mois la SNHBM développera encore les sites de Niederkorn, Bissen, Heiderscheid et Belval-Nord.



Olm, Elmen

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION





RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Projets en cours

Au cours de l'exercice 2019, la SNHBM avait 961 logements en construction (804 en 2018) sur des chantiers à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, *Réimerwee* et *Porte de l'Europe*, à Luxembourg - *Route d'Arlon*, à Diekirch, *Alzingen Rothweit II*, à Bettendorf, à Belvaux *Geessewee*, à Contern *an de Steng*, à Olm *Elmen*, à Grevenmacher *rue des Remparts*, à Helmsange, à Junglinster *JongMëtt*, à Lamadelaine *An den Atzénge*, à Mersch, à Niederkorn *rue de Pétange* et enfin à Käerjeng *Cité Jean-Christophe*.

En plus des nombreux logements, la SNHBM réalise de plus en plus de surfaces hors logements. Ces constructions, nécessaires au bon développement d'un site et favorisant la vie de quartier, ne font pas partie de la mission primaire de la SNHBM, mais représentent néanmoins une partie importante de ses activités.

Ainsi, en 2019, la SNHBM avait en construction les surfaces hors logement suivantes :

- à Belvaux : 1 crèche pour la Commune de Sanem et 1 local pour la Fondation Autisme,
- à Alzingen : 5 unités commerciales et 1 cabinet médical,
- à Elmen : 1 Maison pour Tous, 1 crèche, 1 parking central, des surfaces de bureaux et des commerces,
- à Contern : 1 cabinet de kinésithérapie,
- à Junglinster-Centre : 2 commerces,
- à Grevenmacher : 1 crèche et 1 local pour une *Kleederstuff*.

Ces projets représentent quelques 5.500 m² de surfaces construites.

A Luxembourg, au ***Plateau de Kirchberg, Domaine du Kiem***, la SNHBM réalise ensemble avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) un projet d'envergure comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la SNHBM. Comme à l'accoutumée, la SNHBM cède les terrains par droit d'emphytéose pour une période de 99 ans aux différents acquéreurs d'un logement.

En automne 2016, la SNHBM a procédé à la mise en chantier de 3 immeubles comprenant au total 88 appartements, dont 18 pour la location sociale. Ces immeubles, *Coxa*, *Reda* et *Naos*, ont été élaborés par le bureau d'architectes espagnol *Temperaturas Extremas Arquitectos SLP*, lauréat d'un concours organisé en collaboration avec le FUAK. Les logements ont été achevés dans le courant de l'année 2019.

Au ***Quartier du Parc Réimerwee***, un concours d'architectes a également été organisé pour un projet de trois ensembles à caractère purement résidentiel que la SNHBM réalise en

collaboration avec le FUAK. Ce projet *Réimerwee* comporte au total 480 logements, dont la SNHBM construira 294.

Un premier ensemble est composé de 4 résidences conçues par le bureau d'architecture autrichien *AllesWirdGut*. 3 résidences (*Enir*, *Mira* et *Juza*) avec au total 60 appartements seront destinés à la vente. Les remises des clés des résidences *Enir* et *Juza* ont eu lieu au premier trimestre 2020; celles de la résidence *Mira* sont prévues avant l'été 2020.

La 4^e résidence (*Vela*) avec 34 appartements sera affectée à la location sociale. Les premiers locataires pourront emménager au printemps 2020.

Le deuxième ensemble élaboré par le bureau d'architecture *SteinmetzDeMeyer* se compose de 6 résidences (*Gienna*, *Atria*, *Capella*, *Isida*, *Talita* et *Resha*) dont 1 sera destinée à la location sociale. 4 résidences avec au total 80 appartements ont été entamés en 2019, les deux autres résidences l'avaient été en 2018. Sur les 128 appartements de ce projet, 23 seront locatifs. Les travaux de gros œuvre sont achevés pour les résidences *Talita*, *Resha*, *Capella* et *Isida* et en cours pour les résidences *Gienna* et *Atria*.

Le troisième ensemble, élaboré par les architectes *AZPML* et *Beckmann N'Thépe*, comporte 3 résidences (*Clava*, *Meïssa* et *Leonis*) de 72 appartements au total, dont 33 seront affectés à la location sociale. Les travaux de gros œuvre viennent d'être achevés.

Les 3 ensembles comptent donc en tout 294 appartements, dont 90 (31%) seront donnés en location sociale.

Un autre concours d'architectes a été organisé pour le projet *Porte de l'Europe*, au *Quartier Européen*, toujours en collaboration avec le FUAK, en vue de la réalisation d'un ensemble urbain mixte destiné à recevoir des commerces, des bureaux, des services et environ 180 logements vis-à-vis de la Philharmonie. La SNHBM s'y est vue attribuer 10% de la surface des logements, soit 15 appartements dans cet ensemble. Ces logements seront affectés à la location sociale. Ce projet sera normalement achevé en octobre 2020.

La SNHBM a acquis de l'Etat plusieurs parcelles de terrain aux abords de la *route d'Arlon à Luxembourg*. La SNHBM y construit depuis mi-2016 deux immeubles supplémentaires comportant 35 appartements destinés à la vente. Le rez-de-chaussée et deux étages du premier immeuble sont aménagés en bureaux. L'Etat sera propriétaire de la majorité des bureaux et y installera, entre autres, la *Maison des Droits de l'Homme*. Les acquéreurs des deux résidences se sont vus remettre les clés fin de l'année 2019. La remise des clés des surfaces de bureaux est prévue pour le printemps 2020.

A *Diekirch*, au coin des rues Mambourg et Muller-Fromes, la SNHBM a démoli 4 immeubles locatifs pour y reconstruire 2 nouvelles résidences. La résidence *Rucio* a été achevée en 2017. Les travaux de construction de la deuxième résidence *Platero*, avec 14 appartements, sont en cours.

Le 5^e immeuble sis 13 rue des Fleurs est en cours de rénovation. Cette rénovation est réalisée en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux. Après la rénovation il comptera 6 appartements.

A **Alzingen, Rothweit**, la Commune de Hesperange a fait élaborer le plan d'aménagement particulier qui prévoit entre autres 4 immeubles avec au total 38 appartements et 14 maisons unifamiliales qui seront construits et vendus par la SNHBM. La Commune, propriétaire des terrains, les a cédés à la SNHBM par droit d'emphytéose. Les travaux de gros œuvre des quatre résidences *Zenzero, Timo, Mirto* et *Cumino* sont en cours.

La Commune de Hesperange a également chargé la SNHBM d'une mission d'architecte et d'entreprise générale de construction, agissant pour compte de la Commune, pour une résidence comprenant 15 logements destinés à la location sociale, 1 cabinet médical, 5 surfaces commerciales et 41 parkings. Ici les travaux de gros œuvre sont en cours.

Quant aux 14 maisons unifamiliales, la SNHBM a procédé à leur mise en chantier au printemps 2020.

La SNHBM a signé une convention avec la Congrégation des Sœurs Franciscaines en vue de l'acquisition d'un terrain à **Grevenmacher, rue des Remparts (PAP Réngmauer)**. Ce terrain d'une superficie de 33 ares, est situé sur le site de l'ancien CIPA aux abords de la rue des Remparts. Le projet, élaboré par les bureaux d'architecte *Alain Leer* et *BENG*, prévoit 31 appartements destinés à la location sociale, 3 maisons unifamiliales en bande, un parking souterrain de 197 emplacements partiellement public pour compte de la Ville de Grevenmacher, un local *Kleederstuff* également pour la Ville de Grevenmacher, ainsi qu'une crèche qui sera exploitée par une société privée. La résidence est en phase de parachèvement.



Olm, Elmen

A **Junglinster**, le projet **JongMëttLënster** est réalisé en collaboration avec la Commune de Junglinster et l'Etat, qui a cédé ses terrains à la SNHBM par emphytéose.

Ce projet était réparti en 3 plans d'aménagement particuliers (PAP), dont les deux premiers concernent la SNHBM:

- Le premier PAP, pour compte de la Commune, prévoyait, entre autres, 37 logements adaptés pour personnes âgées et à mobilité réduite. Ce projet, a été construit par la SNHBM pour compte de la Commune. L'immeuble a été réceptionné par la Commune fin 2018 et les locataires ont tous emménagé.
- Le deuxième PAP ne concerne que la SNHBM et comporte 8 maisons unifamiliales, 35 appartements (répartis sur 5 immeubles) et 130 m² de surfaces de commerces/bureaux. 2 des 5 immeubles sont affectés à la location sociale, soit 14 appartements. Les premiers propriétaires se sont vus remettre les clés fin 2019. Les locataires ont pu prendre possession des lieux début 2020.

A **Lamadelaine**, **An den Atzéngen**, la SNHBM réalise un projet en collaboration avec la Commune de Pétange. La Commune a cédé à la SNHBM une partie des terrains ; l'autre partie a été vendue par la Commune à des personnes privées avec les plans des maisons à construire.

Le projet prévoit pour la SNHBM la construction de 51 maisons unifamiliales et de trois immeubles avec au total 31 appartements. 1 résidence de 9 appartements est destinée à la location.

Les 3 résidences *Alesia*, *Ebor* et *Larina* ont été achevées fin 2019.

Pour les 2 premiers groupes de maisons, les remises des clés ont eu lieu entre septembre et décembre 2019. Les 5 groupes suivants se sont vus remettre les clés jusqu'en mars 2020. Les travaux de gros œuvre sont encore en cours dans 8 maisons. Dans les 16 maisons restantes les travaux de technique sont en cours.

La Commune de **Mersch** a mis 5 terrains viabilisés sur 4 sites à disposition de la SNHBM (projet **Baulücken**) par droit d'emphytéose.

La SNHBM a construit sur les prédits terrains 11 maisons unifamiliales jumelées ou en bande et 2 résidences avec au total 9 appartements. Les maisons sont destinées à l'accession à la propriété ; les appartements seront mis en location sociale. La SNHBM a procédé à la remise des clés des maisons au printemps 2019. Les premiers locataires ont pu emménager au printemps 2020.

A **Käerjeng**, la SNHBM réalise le projet **Cité Jean Christophe** (sur le site de l'ancien terrain de football) comprenant la construction de 26 maisons unifamiliales jumelées ou en bande et de 3 immeubles avec au total 24 appartements. 1 des 3 résidences sera affectée à la location. La SNHBM a acquis les terrains de la Commune de Käerjeng en novembre 2015. Les terrains seront mis à disposition des acquéreurs par droit d'emphytéose sur 99 ans.

Les propriétaires de la résidence *UNU* se sont vus remettre les clés début 2020. Les résidences *DU* et *TRI* sont en phase de parachèvement. Les propriétaires devraient pouvoir emménager avant l'été 2020. En ce qui concerne les maisons, celles-ci sont également en phase de parachèvement.

La SNHBM et la Commune de Sanem disposent à *Belvaux*, au lieudit *Geessewee*, de réserves foncières de 5,7 hectares dont deux tiers, appartenant à la Commune, ont été vendus à la SNHBM. Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons. Les deux premières résidences *Belvis* et *Kamori* se composent au total de 20 duplex destinés à la vente et sont en phase de second œuvre.

En 2019, la SNHBM a entamé 2 résidences avec 16 appartements destinés à la location. La résidence *Verata* comprendra au rez-de-chaussée une crèche qui sera exploitée par la Commune de Sanem. La résidence *Orobica* comprendra au rez-de-chaussée des ateliers pour la Fondation Autisme Luxembourg. Les travaux de gros œuvre sont achevés.

La SNHBM a également reçu l'autorisation de bâtir pour 33 maisons unifamiliales. 5 maisons ont été mises en chantier fin 2019, les autres 28 début 2020.

A *Contern*, *An den Steng*, la SNHBM a élaboré un PAP d'une envergure d'environ 5,5 hectares, comportant un total de 186 unités, dont 121 appartements et 37 maisons pour la SNHBM; les 28 logements restants étant destinés à des propriétaires privés.

Cinq résidences ont été mises en chantier en automne 2018 ; 4 résidences (*Ambre*, *Corail*, *Dolomite* et *Jade*), avec au total 25 appartements et 1 cabinet de kinésithérapie, destinés à l'accession à la propriété et une résidence composée de 7 appartements (*Basalte*) destinés à la location sociale. Les travaux de second œuvre sont en cours pour ces résidences.

La SNHBM a également reçu l'autorisation de bâtir pour les 16 premières maisons unifamiliales qui ont toutes été mises en chantier fin 2019.

Le projet à *Olm*, *Elmen*, a été élaboré en étroite collaboration avec la Commune de Kehlen et divers Ministères. Il prévoit, à terme, la réalisation d'environ 750 à 800 logements sur 27 hectares de terrain appartenant à la SNHBM.

Le premier PAP composé entre autres de +/- 388 logements, prévoit une mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50%. Environ 25% des logements seront destinés à la location, soit approximativement 100 appartements. Sont également prévus des commerces de proximité, une école avec maison relais, une crèche, une *Maison pour Tous* et 4 parkings centralisés avec chacun environ 200 emplacements.

Ce projet innovant donne la priorité à la qualité de vie. Les quartiers sont conçus libres de voitures avec beaucoup de zones de rencontres ; les enfants pourront jouer dans les rues et les personnes auront l'opportunité de se rencontrer sur de multiples placettes.

Le planning de construction prévoit que les 100 premiers logements seront achevés fin 2021/2022.

La construction des 9 maisons témoins en bois sera achevée avant l'été 2020.

En 2019, la SNHBM a entamé, outre les maisons témoins, 7 résidences avec au total 59 logements, une crèche, un immeuble de bureaux, un parking centralisé et la *Maison pour Tous*, qui sera construite par la SNHBM pour compte de la Commune de Kehlen.

Le projet de *Helmsange, An den Reezen* prévoit la réalisation de deux résidences de 20 appartements chacune. La première, *Vilosa*, sera destinée à la location sociale, la deuxième, *Dumalis*, à l'accession à la propriété. La SNHBM a acquis environ 60 ares de propriétaires privés. Elle cédera les logements avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans. Les travaux de second œuvre sont en cours dans les deux résidences.

La SNHBM réalise le projet *Hinter dem Schloß* en collaboration avec la Commune de *Bettendorf*. Le PAP prévoit la création de 2 immeubles à 5 appartements et de 9 maisons unifamiliales.

La SNHBM construit les 2 résidences pour compte de la Commune, qui affectera les appartements à la location sociale. La Commune met le terrain, pour la construction des 9 maisons, à disposition de la SNHBM par droit d'emphytéose. Les travaux de second œuvre de l'ensemble des logements sont en cours.

La SNHBM a acquis de la Ville de Differdange environ 1,50 hectares de terrain situés *rue de Pétange* à *Niederkorn*. La SNHBM y réalisera 3 immeubles avec au total 22 appartements et 30 maisons unifamiliales.

La résidence *Zéolite* dispose de 8 appartements qui seront mis en vente. Les résidences *Corindon* et *Darby* sont destinées à la location sociale et comptent un total de 14 unités.

Les travaux de gros œuvre de la résidence *Zéolite* sont en cours d'achèvement. La mise en chantier des maisons est prévue pour juin 2020 ; celle des deux résidences restantes dépend de l'enlèvement d'une ligne de haute tension.

Au total, la SNHBM a réussi à mettre en chantier 266 logements courant 2019.



Junglinster, Résidence Magnolia

Projets futurs

Dans le futur, la SNHBM entend réaliser plusieurs projets répartis à travers le pays entier.

Au **Kirchberg**, au **Domaine du Kiem**, la SNHBM construira une nouvelle résidence qui accueillera 39 logements et disposera de 39 emplacements de stationnement aménagés en sous-sol. Ce projet était initialement prévu en construction modulaire, mais cette méthode de construction a dû être abandonnée car trop chère. Le chantier vient d'être démarré au printemps 2020.

Dans le cadre du projet **Baulücken**, la SNHBM réalisera dès septembre 2020 deux bâtiments avec un total de 18 unités dans la **rue Joseph Hansen à Limpertsberg**, pour compte de la Ville de Luxembourg.

La SNHBM prévoit à **Niederanven, Op dem Wakelter**, 2 projets. Le premier sur le site **Op dem Wakelter**, avec 19 maisons unifamiliales et le deuxième dénommé **Cité Wakelter**, avec 6 maisons unifamiliales. Les terrains seront mis à disposition par la Commune avec un droit d'emphytéose sur 99 ans.

Les deux PAP sont approuvés par les autorités compétentes. Les travaux de viabilisation ont été entamés au printemps 2020 et le début de construction des maisons est prévue pour automne 2020.

A **Contern**, les six prochaines résidences ont été mises en chantier au printemps 2020. Les immeubles **Azurite**, **Berylite**, **Celestine** sont destinés à la vente avec 23 logements au total et un cabinet médical. Les résidences **Agate**, **Barite** et **Diorite** se composent de 24 appartements destinés à la location sociale.



Junglinster, JongMëtt

A **Luxembourg-Cents**, la SNHBM a prévu de réaliser dans la **rue Paul Albrecht** une résidence d'une quarantaine d'appartements avec une maison des jeunes au rez-de-chaussée. Ce projet est réalisé pour compte de la Ville de Luxembourg, qui entend affecter les logements à la location sociale.

La Commune d'Esch-sur-Sûre est propriétaire de plusieurs terrains sis à **Heiderscheid**, au lieudit **Schmitzgart**, d'une contenance de 204,16 ares. La Commune a élaboré un plan d'aménagement particulier. En vue de la réalisation de logements à coût modéré, la Commune entend vendre plusieurs lots à la SNHBM d'une superficie totale d'environ 61,63 ares. Ceci permettra la construction de 2 résidences avec 6 appartements chacune, destinés à la location sociale et 13 maisons unifamiliales destinées à la vente. La SNHBM a entamé les travaux d'infrastructure fin 2019.

Pour le projet **Belval Nord**, la SNHBM a organisé, en collaboration avec la Commune de Sanem et avec l'Agora, un concours de plan directeur remporté par le bureau **Fabeck Architectes**. La SNHBM est propriétaire de 64,16 ares et l'Etat lui a cédé encore 37,68 ares. Sur les terrains revenant à la SNHBM sont prévus la construction de 84 appartements, d'une salle multifonctionnelle pour la Commune de Sanem et des surfaces de commerces et/ou des bureaux. Un début de chantier est prévu pour 2021.

Le projet **Um Bierg à Harlange** prévoit la construction d'environ 45 maisons unifamiliales et de 24 appartements sur 3,3 hectares. La SNHBM a acquis 103 ares de la Commune du Lac de la Haute-Sûre et 2,17 hectares de divers propriétaires privés. Le PAP a été approuvé par les autorités et les travaux d'infrastructure ont été entamés fin 2019.

A **Luxembourg-Merl**, la SNHBM réalisera plusieurs projets pour compte de la Ville de Luxembourg. Le plus grand d'entre eux, dénommé Centre de Merl, comprendra 7 résidences avec un total d'environ 69 logements et 31 maisons unifamiliales.

Le projet **rue de Merl** prévoit 20-25 unités. Celui **rue Auguste Liesch** comporte environ 10 logements. A la **rue des Celtes**, la SNHBM prévoit la construction de 4 maisons unifamiliales ou bifamiliales et dans le PAP **Parc des Aubépines**, la SNHBM construira 4 résidences et 5 maisons bifamiliales.

En dehors de ces projets pour la Ville, la SNHBM réalisera à Merl deux autres projets pour son propre compte. L'Etat est propriétaire majoritaire des deux parkings le long du Bd Pierre Dupong et vis-à-vis de l'Athénée de Luxembourg et a chargé la SNHBM d'élaborer un projet de construction sur ces terrains. Le PAP est en cours d'élaboration.

Puis, un autre projet, sis rue des Lignes, est actuellement à l'étude avec plus de 200 logements à construire par la SNHBM.

La Commune de Bissen est propriétaire de plusieurs terrains sis à **Bissen**, au lieudit **Steekrätz**, d'une contenance approximative de 5,84 hectares. Lesdits terrains font partie du PAP dénommé **Steekrätz II**, élaboré par la Commune.

La Commune souhaite réaliser, en collaboration avec la SNHBM, un projet de logements à coût modéré sur une partie desdits terrains. La SNHBM se verra ainsi attribuer les terrains par droit d'emphytéose pour y construire 3 résidences à 8 appartements et 8 maisons unifamiliales. La Commune a presque achevé les travaux d'infrastructure. La mise en chantier des logements pour le compte de la SNHBM est programmée pour 2021.

La Commune de **Grosbous** a cédé à la SNHBM plusieurs terrains d'environ 3,8 hectares au lieu-dit **Laangfelder**. Sur ces terrains la SNHBM entend construire environ 57 maisons unifamiliales et 24 appartements. Le PAP est approuvé par toutes les instances. Un début de chantier est prévu en 2021.

Au **centre de Mamer**, la SNHBM prévoit la construction de logements locatifs sociaux pour compte de la Commune. Le terrain permet la construction d'un immeuble à usage mixte comprenant 19 appartements, une surface commerciale et des bureaux et un parking souterrain d'environ 130 emplacements. Le PAP est achevé et une mise en chantier est prévue pour début 2021.

A **Sanem** au lieu-dit **Taupeschwiss** la SNHBM réalise un projet en collaboration avec la Commune de Sanem. Celle-ci cédera 11 terrains à bâtir à la SNHBM avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans. La SNHBM pourra y construire 11 maisons unifamiliales à partir de 2021.

La Commune de **Betzdorf** est propriétaire d'un terrain sis à **Berg**, d'une contenance d'environ 1,22 hectare, qu'elle cédera à la SNHBM avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans. La SNHBM y construira 24 maisons unifamiliales. Afin de répondre à des critères écologiques élevés, les maisons seront construites conformément aux critères énergétiques NZEB (nearly zero energy building) et PRIME House. Un début de chantier est prévu pour 2021.

A **Diekirch**, la SNHBM prévoit de réaliser un nouveau projet d'environ 180 logements sur le site de l'ancienne **cité militaire**. Le projet s'étend sur une surface d'environ 205 ares et comprendra, outre des logements à coût modéré, des surfaces administratives et commerciales. Le PAP a été approuvé par le conseil communal le 6 novembre 2018 et par le ministère de l'Intérieur en date du 10 janvier 2019.

A **Luxembourg-Bonnevoie**, le projet d'envergure **Itzigerknupp**, couvrant un terrain de quelques 13,3 hectares, situé entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction de 750 logements, dont 110 maisons unifamiliales et 640 appartements. La SNHBM, propriétaire de 60% des terrains, pourra construire environ 450 logements. Aux abords de la même rue Anatole France, la SNHBM a élaboré un deuxième projet d'envergure plus modeste. Les deux PAP ont été approuvés définitivement par toutes les autorités. La procédure de remembrement du premier projet est très compliquée, mais devrait pouvoir être achevée à court terme.

Suite à la modification de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, la SNHBM est actuellement en pourparlers avec le Ministère de l'Environnement pour définir des mesures compensatoires CEF (continuous ecological functionality measures). Ces nouvelles mesures compensatoires devront être exécutées avant un début des travaux d'infrastructure.

Le remembrement des terrains du PAP *Anatole France* est signé et les travaux d'infrastructure pourront débuter après l'achèvement des travaux de canalisation réalisés par la Ville de Luxembourg.

A *Sandweiler*, la Commune est propriétaire d'environ 45 ares au lieudit *rue d'Oetrange*. La Commune cédera le terrain par droit d'emphytéose sur 99 ans à la SNHBM, en vue d'y réaliser environ 14 maisons unifamiliales. Les maisons seront construites conformément aux critères énergétiques NZEB (nearly zero energy building) et vendues suivant les critères habituels de la SNHBM. Le PAP a été introduit, pour approbation, auprès des autorités.

Egalement à *Sandweiler*, sur le site *Am Bongert*, le Centre national de recherche archéologique a procédé à des fouilles. Il s'est avéré que le site contient des vestiges. Ces fouilles étant maintenant achevées, le PAP est en cours d'élaboration. La SNHBM y est propriétaire de 278,54 ares.

A *Bourscheid, op de Schleed*, la SNHBM a acquis 2,2 hectares de terrain de divers propriétaires. Le PAP prévoit la construction d'une trentaine de maisons unifamiliales et de 20 appartements. Le PAP est en cours d'élaboration et ne pourra être introduit auprès de la Commune qu'après clarification du plan d'aménagement général (PAG).

Le projet à *Grevenmacher*, au lieudit *Unter dem Pietert*, d'une surface de 3,73 hectares, est composé de plusieurs terrains appartenant à 25 propriétaires, dont l'Etat et la Commune. La SNHBM est sollicitée pour réaliser un projet sur les terrains étatiques et communaux. Ceux-ci seraient cédés par droit d'emphytéose. Ils permettent la réalisation d'une résidence à 9 appartements et de 11 maisons unifamiliales.



Luxembourg-Kirchberg, Domaine du Kiem, Résidences Coxa, Naos, Reda ©Temperaturas Extremas Arquitectos ; photographes : David Frutos / Andrés Lejona.

La SNHBM a poursuivi d'autre part sa politique de diversification et de prospection dans d'autres régions du pays. Le pacte logement avec sa résonance positive auprès des communes contribue toujours à ce que cette politique continue de porter ses fruits. Les *réserves foncières* de la SNHBM couvrent à ce jour quelque 118 hectares de terrains.

Hormis les projets présentés ci-avant, la SNHBM prévoit des projets sur les sites de Roodt-sur-Syre, Pétange *Pränzebierg*, Mersch *Grommesch*, Mamer *Zolwerfeld*, Erpeldange *Centre*, Sandweiler *op dem Kapellebierg* et Mersch *Rives d'Alzette*.

Gestion des risques

La SNHBM dispose d'une politique de gestion des risques. Suivant une approche structurée d'identification, d'évaluation et de réduction de risques, les risques identifiés sont classifiés en fonction de leur impact et de leur probabilité de survenance. Le Conseil d'Administration estime que les risques constatés sont couverts de façon raisonnable.

Impact de la crise COVID-19 : Tous les chantiers ont été à l'arrêt du 20 mars 2020 au 20 avril 2020. Ceci n'a pas remis en cause la continuité d'exploitation de la SNHBM, néanmoins des conséquences négatives sur le résultat de l'année 2020 ne peuvent être exclues à ce stade de la crise.

Luxembourg, en avril 2020

Le Conseil d'Administration

Annick	ROCK	présidente
Romain	WEHLES	vice-président
Simone	BEISSEL	membres
Dan	BIANCALANA	
Jeff	FETTES	
Marc	FRIES	
Henri	HAINÉ	
Jean-Luc	KAMPHAUS	
Léon	CONTATO	expert avec voix consultative



Kirchberg-Réimerwee

BILAN ET COMPTES DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2019





BILAN

Actif	31.12.2019	31.12.2018
	Euros	Euros
Actif immobilisé (note 3)		
Immobilisations corporelles		
Terrains et constructions	157.535.561,49	141.587.315,80
Autres installations, outillage et mobilier	538.789,77	507.924,38
Immobilisations corporelles en cours	17.629.939,04	12.632.965,39
Immobilisations financières		
Titres ayant le caractère d'immobilisations	2.400,00	1.200,00
	175.706.690,30	154.729.405,57
Actif circulant		
Stocks (note 4)		
Produits en cours de fabrication (Constructions en cours)	123.891.763,61	100.850.236,46
Produits finis et marchandises (Immeubles destinés à la vente)	9.697.632,28	6.218.049,82
	133.589.395,89	107.068.286,28
Créances (note 5)		
Créances résultant de ventes et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	3.174.158,80	6.709.469,48
Autres créances		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	5.155.834,78	5.343.539,31
	8.329.993,58	12.053.008,79
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	8.246.979,01	2.506.822,50
	325.873.058,78	276.357.523,14

BILAN

Passif	31.12.2019	31.12.2018
	Euros	Euros
Capitaux propres (note 6)		
Capital souscrit	66.000.000,00	66.000.000,00
Réserves		
Réserve légale	6.600.000,00	6.600.000,00
Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur autres réserves disponibles	19.300.000,00	14.700.000,00
Résultats reportés	231.231,35	228.715,36
Résultat de l'exercice	7.898.635,46	4.602.515,99
Subventions d'investissement en capital	65.992.514,47	50.724.657,78
	166.022.381,28	142.855.889,13
Provisions (note 7)		
Autres provisions	4.288.470,62	5.631.732,15
Dettes (note 8)		
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure à un an	23.054.856,89	11.939.766,78
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	4.565.184,35	4.972.079,93
Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	85.539.501,04	72.446.189,72
Dettes sur achats et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	14.554.620,76	11.599.545,81
Autres dettes		
Dettes au titre de la sécurité sociale	339.332,07	284.191,30
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2.086.314,09	1.353.538,64
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	25.422.397,68	25.274.589,68
	155.562.206,88	127.869.901,86
	325.873.058,78	276.357.523,14

COMPTES DE PROFITS ET PERTES

	31.12.2019	31.12.2018
	Euros	Euros
Chiffre d'affaires net (note 9)	74.362.467,65	58.818.424,87
Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 9)	11.056.077,22	200.827,92
Autres produits d'exploitation (note 10)	5.905.501,55	2.174.466,39
Matières premières et consommables et autres charges externes	60.583.295,46	34.390.224,11
Matières premières et consommables (note 11)	58.120.631,81	32.979.119,45
Autres charges externes (note 12)	2.462.663,65	1.411.104,66
Frais de personnel (note 13)	9.013.410,64	7.770.771,05
Salaires et traitements	8.000.409,30	6.852.290,01
Charges sociales (autres charges sociales)	1.013.001,34	918.481,04
Corrections de valeur	3.005.928,22	3.139.137,11
sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles (note 3)	3.005.928,22	2.897.368,77
sur stocks	0,00	212.913,24
sur éléments de l'actif circulant	0,00	28.855,10
Autres charges d'exploitation (note 14)	10.704.076,41	11.254.376,21
Autres intérêts et autres produits financiers (note 15)	8.515,76	8.377,89
autres intérêts et produits financiers	8.515,76	8.377,89
Intérêts et autres charges financières (note 16)	127.215,99	45.072,60
autres intérêts et charges financiers	127.215,99	45.072,60
Résultat de l'exercice	7.898.635,46	4.602.515,99



Lamadelaine, An den Atzénen

NOTES AUX COMPTES





NOTES AUX COMPTES

Note 1 - Généralités

La *Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.* (« *SNHBM* » ou « *la Société* ») a été créée en 1919 sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché sous la forme d'une société anonyme de droit luxembourgeois pour une durée illimitée. Elle est considérée comme promoteur public au sens de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Société a pour objet :

- La construction, l'achat, la vente, l'échange et la location d'immeubles destinés à servir de logement à des personnes qui remplissent les conditions de revenu et de fortune prescrites pour l'obtention des aides étatiques au logement. A titre exceptionnel la vente des logements peut avoir lieu à d'autres personnes qui ne répondent pas aux prédites conditions de revenu et/ou fortune ;
- La réalisation de tous travaux d'urbanisation et d'aménagement se rapportant à des quartiers destinés principalement à l'habitat, y compris la construction, l'achat, la vente, la location et l'exploitation de tous immeubles, équipements et installations qui s'y rattachent, pour autant qu'ils contribuent à réaliser l'objet social ;
- L'exécution de toute mission pouvant lui être confiée par les pouvoirs publics dans le cadre de la politique du logement.

En vue de l'accomplissement de son objet social, la Société peut procéder à tous travaux d'architecte et d'ingénieur. Elle peut, de même, faire toutes autres opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ou tendant à en favoriser la réalisation.

La Société est exempte du paiement de l'impôt sur le revenu des collectivités (LIR article 161) et des droits proportionnels d'enregistrement et de transcription pour l'achat d'immeubles bâtis et non-bâtis. La Société est soumise, par contre, au paiement de l'impôt foncier. Ses activités tombent également sous le régime normal de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'**exercice social** commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

Le siège social est établi à 2B, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg.

Note 2 - Principes, règles et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au Luxembourg. Les politiques comptables et les principes d'évaluation sont, en dehors des règles imposées par la loi modifiée du 19 décembre 2002, déterminés et mis en place par le Conseil d'Administration selon la méthode des coûts historiques.

La préparation des comptes annuels implique le recours à un certain nombre d'estimations comptables déterminantes. Elle impose aussi au Conseil d'Administration d'exercer son jugement dans l'application des principes comptables. Tout changement dans les hypothèses peut avoir des répercussions significatives sur les comptes annuels de la période durant laquelle ces hypothèses ont changé. Le Conseil d'Administration estime que les hypothèses sous-jacentes sont adéquates et que les comptes annuels donnent ainsi une image fidèle de la situation financière et des résultats de la Société.

La Société fait des estimations et hypothèses principalement au niveau des provisions qui ont une incidence sur les montants repris à l'actif et au passif au cours de la période suivante. Les estimations et les jugements sont évalués de façon continue et se basent sur l'expérience passée et d'autres facteurs, dont des anticipations d'évènements futurs jugés raisonnables dans ces circonstances.

La *devise* utilisée pour la présentation des comptes est l'euro.

Toutes les transactions exprimées dans une devise autre que l'euro sont enregistrées en euro au cours de change en vigueur à la date de transaction.

Les *Immobilisations corporelles* sont valorisées à leur prix d'acquisition. Ces actifs immobilisés, à l'exception des terrains, font l'objet d'un amortissement calculé de manière linéaire en fonction de la durée d'utilisation des immobilisations. Le début de la période d'amortissement est toujours fixé au 1^{er} janvier de l'année suivant l'acquisition/l'achèvement. Les nouvelles constructions ainsi que les grandes transformations sont amorties sur une durée entre 20 et 30 ans. Les petits travaux d'améliorations sur les immeubles sont amortis sur une durée entre 5 et 10 ans. La durée d'amortissement pour les subventions est alignée avec l'immobilisation subventionnée. Le siège social de la Société est amorti sur une durée de 50 ans. Les autres installations, outillage et mobilier où l'amortissement débute l'année de la mise en service sont amortis sur une durée entre 1 à 5 ans.

Lorsque la Société considère qu'une immobilisation corporelle a subi une diminution de valeur durable, une réduction de valeur complémentaire est effectuée de manière à refléter cette perte. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

Il est à noter que les *Terrains non-bâti*s, repris en immobilisations corporelles, sont principalement destinés à être cédés par droit d'emphytéose au moment de la vente des constructions prévues sur ces terrains.

Les **Terrains bâtis** cédés par emphytéose restent dans l'actif immobilisé et ne sont pas disponibles.

Les **Constructions en cours** (Produits en cours de fabrication) sont enregistrées au coût de production ou au prix d'acquisition. Au terme de l'exercice, la valeur de ce stock correspond en conséquence au montant des dépenses encourues à cette date pour les travaux exécutés. Les coûts de production ainsi que les revenus sur les constructions (Chiffre d'affaires net et Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif) sont intégralement constatés dans l'année où les chantiers sont décomptés.

Les **Immeubles destinés à la vente** (Produits finis et marchandises) sont enregistrés au prix de vente historique ou au prix de rachat.

Une correction de valeur est enregistrée lorsque le prix de marché est inférieur au coût de revient. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

Les **Créances** sont enregistrées à la valeur nominale. Elles font l'objet de corrections de valeur lorsque leur recouvrement est compromis. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues si les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister. Sur le compte Créances résultant de ventes ne sont comptabilisés que les montants des travaux achevés, donc les sommes relatives aux tranches du prix de vente échues.

Les **Valeurs mobilières** sont évaluées au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché à la date de clôture. L'évaluation est faite individuellement sans compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles.

Les **Subventions d'investissement en capital** sont inscrites dans les Capitaux propres pour leur valeur initiale. Elles sont amorties selon le même principe et la même durée que l'actif auquel elles sont associées.

Des **Provisions** sont constituées pour couvrir des charges/dettes qui trouvent leur origine dans l'exercice ou dans un exercice antérieur et qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont soit probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à la date de leur survenance.

Le poste **Acomptes reçus sur commandes** correspond au total des ventes relatives aux chantiers qui n'ont pas été décomptés au terme de l'exercice.

Les **Dettes** sont inscrites au passif à leur valeur de remboursement.

Le **Chiffre d'affaires net** comprend les montants résultant de la vente des produits et de la prestation des services correspondant aux activités ordinaires de la Société, déduction faite des réductions sur ventes, ainsi que de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires.



Nieder Korn, route de Pétange

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

ACTIF

ACTIF IMMOBILISE

I) Immobilisations corporelles (note 3)

	31.12.2018	acquisitions/ accroissements	amortissements	cessions	transferts	31.12.2019
Terrains						
Terrains non-bâti	61.842.908,95	1.492.192,39	-	(631.846,74)	-	62.703.254,60
Terrains bâtis cédés par emphytéose	25.561.902,74	-	-	-	963.628,46	26.525.531,20
Autres terrains bâtis	10.216.145,84	1.574.570,00	-	-	(963.628,46)	10.827.087,38
	97.620.957,53	3.066.762,39	-	(631.846,74)	-	100.055.873,18
Constructions						
Maisons et autres bâtiments	43.966.358,27	11.201.924,78	(2.621.590,69)	-	4.932.995,95	57.479.688,31
Total terrains et constructions	141.587.315,80	14.268.687,17	(2.621.590,69)	(631.846,74)	4.932.995,95	157.535.561,49
Autres installations, outillage et mobilier	507.924,38	415.202,92	(384.337,53)	-	-	538.789,77
Immobilisations corporelles en cours (immeubles locatifs)	12.632.965,39	9.929.969,60	-	-	(4.932.995,95)	17.629.939,04
	154.728.205,57	24.613.859,69	(3.005.928,22)	(631.846,74)	-	175.704.290,30

Les terrains et constructions se composent de quatre postes :

- Les **Terrains non-bâti** représentent au 31 décembre 2019 un montant total de 62.703.254,60 euros. La contenance de ces terrains est de 127 ha 65 a 09 ca, dont 118 ha 37 a 76 ca de réserves foncières.
- Les **Terrains bâtis cédés par emphytéose** avec une contenance de 17 ha 54 a 83 ca, se composent des terrains cédés par emphytéose des projets sis à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Dudelange *rue des Romains* et *rue des Champs*, à Kehlen *am Duerf*, à Capellen *Hoënerbësch-Gewännchen*, à Junglinster *um Räiland*, à Luxembourg-Kirchberg *Quartier Grünwald*, à Luxembourg *Val Ste Croix/Routed'Arion*, à Grevenmacher *rue Seimetz*, à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, à Käerjeng *Cité Jean Christophe*, à Grevenmacher *rue des Remparts* et à Lamadelaine *An den Atzengen*. Ces terrains ont été ou seront cédés sous le régime du bail emphytéotique, respectivement du droit d'emphytéose, sur 99 ans.
- Les **Autres terrains bâtis** avec une contenance de 3 ha 44 a 93 ca regroupent les terrains des immeubles locatifs à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Mamer *Frounerbond*, à Luxembourg-Kirchberg *Quartier Grünwald*, à Luxembourg-Bonnevoie *rue François*

Gangler, rue Léon Metzler et place Jeanne d'Arc, à Esch-sur-Alzette place Pierre Krier, à Grevenmacher rue des Fleurs, à Diekirch rue Muller Fromes, rue Dr. Mambourg et rue des Fleurs et à Luxembourg Val Ste Croix/Route d'Arlon, à Luxembourg-Kirchberg Domaine du Kiem, à Käerjeng Cité Jean Christophe, à Lamadelaine An den Atzéngen et à Grevenmacher rue des Remparts. Ce poste contient également un terrain bâti, sur lequel est situé l'immeuble administratif que la Société occupe elle-même à Luxembourg-Kalchesbruck.

- Le compte **Maisons et autres bâtiments** englobe pour une valeur totale de 57.479.688,31 euros tous les immeubles achevés et détenus par la Société. Il inclut, 26 résidences avec 262 logements locatifs, 14 locaux commerciaux et 1 immeuble administratif.

Le poste **Autres installations, outillage et mobilier** s'élève au 31 décembre 2019 à 538.789,77 euros. A ce poste figurent du mobilier de bureau, du matériel informatique et le parc de voitures qui sont amortis entre un et cinq ans.

Le compte **Immobilisations corporelles en cours** contient les frais de construction de neuf immeubles locatifs en phase de construction avec au total 150 logements locatifs.



Käerjeng, Cité Jean Christophe, Résidence Unu

ACTIF CIRCULANT
II) Stocks (note 4)

	31.12.2018	accroissements	diminutions	31.12.2019
Constructions en cours				
Frais d'infrastructures	22.751.056,86	12.413.888,33	3.487.925,23	31.677.019,96
Chantiers en cours (vente)	73.099.103,23	70.215.505,15	53.672.022,32	89.642.586,06
Chantiers futurs	5.000.076,37	-	2.427.918,78	2.572.157,59
	100.850.236,46	82.629.393,48	59.587.866,33	123.891.763,61
Immeubles destinés à la vente				
Immeubles rachetés	3.255.601,10	1.473.288,00	3.820.647,61	908.241,49
Immeubles construits (emplacements de garages)	2.962.448,72	1.670.058,00	134.748,44	4.497.758,28
Immeubles construits (commerces)	-	4.291.632,51	-	4.291.632,51
	6.218.049,82	7.434.978,51	3.955.396,05	9.697.632,28
	107.068.286,28	90.064.371,99	63.543.262,38	133.589.395,89

Les Constructions en cours se composent de 3 postes :

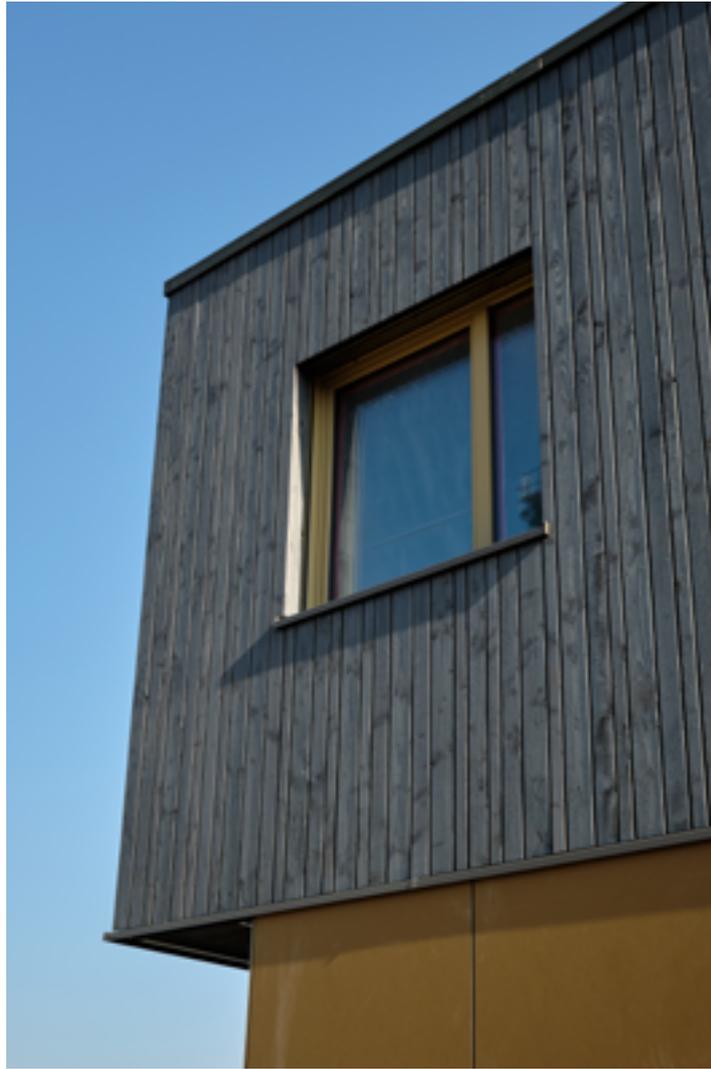
- Le compte *Frais d'infrastructures* représente les sommes investies en travaux d'infrastructures pour les projets situés à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, à Luxembourg-Bonnevoie *Izegerknupp*, à Luxembourg-Kirchberg *Réimerwee*, à Bettendorf *Hinter dem Schloss*, à Bissen *Steekrätz*, à Contern *an de Steng*, à Belval Nord, à Olm Elmen, à Grevenmacher *rue des Remparts*, à Lamadelaine *An den Atzéngen*, à Käerjeng *Cité Jean Christophe*, à Belvaux *Geessewee*, à Niederkorn *route de Pétange*, à Alzingen *Rothweit*, ainsi qu'à Helmsange *An den Reezen*.
- Le compte *Chantiers en cours* comprends les frais encourus jusque fin de l'année pour les chantiers destinés à la vente pas encore décomptés. Certains projets mixtes, destinés à la vente et à la location (71 appartements), sont intégralement inclus dans ce poste. Les parties destinées à la location seront transférées en immobilisations corporelles au moment où les chantiers seront décomptés.
- Enfin, le compte *Chantiers futurs* est principalement composé de frais d'élaboration de plans d'aménagement particulier.

Immeubles destinés à la vente

Les *Immeubles destinés à la vente* comprennent quatre appartements rachetés par la Société en exerçant son droit de préemption, des boxes et emplacements de garages, ainsi que des bureaux en cours de finition.



Bettendorf, Maisons



Olm, Elmen

III) Créances (note 5)

	31.12.2019	31.12.2018
Créances résultant de ventes et prestations de services		
Factures non échues	1.137.294,34	6.103.052,23
Factures échues	1.430.447,21	-
Retenues de garanties	606.417,25	606.417,25
	3.174.158,80	6.709.469,48
Autres créances		
Frais communs immeubles locatifs	301.150,57	275.126,22
Créances diverses	134.514,44	94.064,99
Cautions versées	315.209,00	238.159,00
Avances payées - copropriétés	262.153,43	225.496,14
TVA à recevoir	4.142.807,34	4.510.692,96
	5.155.834,78	5.343.539,31
	8.329.993,58	12.053.008,79

Les frais communs relatifs aux immeubles locatifs s'élèvent à 301.150,57 euros, alors qu'au passif figurent les avances au titre de ce même poste avec un montant de 552.165,78 euros.

PASSIF
I) CAPITAUX PROPRES (note 6)

L'évolution des *Capitaux propres* hors *Subventions d'investissement en capital* se présente comme suit :

	31.12.2018	allocation du résultat	résultat de l'année	31.12.2019
Capital souscrit	66.000.000,00	-	-	66.000.000,00
Réserve légale	6.600.000,00	-	-	6.600.000,00
Autres réserves	14.700.000,00	4.600.000,00	-	19.300.000,00
Résultats reportés	228.715,36	2.515,99	-	231.231,35
Résultat de l'exercice	4.602.515,99	(4.602.515,99)	7.898.635,46	7.898.635,46
	92.131.231,35	-	7.898.635,46	100.029.866,81

Le capital social entièrement souscrit et libéré, se répartit en 7.000 actions sans désignation de valeur nominale. La répartition du capital souscrit au 31 décembre 2019 est comme suit :

	Euros
Etat Luxembourgeois	33.707.142,86
Fonds de Compensation	14.897.142,86
Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat	7.260.000,00
Ville de Luxembourg	4.714.285,71
Ville d'Esch-sur-Alzette	2.828.571,43
Ville de Differdange	1.650.000,00
Ville de Dudelange	942.857,14
	66.000.000,00

La **Réserve légale** se chiffre à 6.600.000,00 euros. Sur les bénéfices nets, il doit être prélevé annuellement 5% pour constituer la réserve légale jusqu'à ce que celle-ci atteigne le dixième du capital. Cette réserve ne peut être distribuée. Les **Autres Réserves** s'élèvent à 19.300.000,00 euros par l'ajout de 4.600.000,00 euros du bénéfice réalisé en 2018.

Les **Subventions d'investissement** en capital sont présentées comme suit :

	31.12.2018	accroissements	amortissements	31.12.2019
Subventions Terrains bâtis	22.945.889,54	-	-	22.945.889,54
Subventions Immeubles locatifs	27.778.768,24	16.288.507,50	1.020.650,81	43.046.624,93
	50.724.657,78	16.288.507,50	1.020.650,81	65.992.514,47

Les subventions pour terrains bâtis sont acquises lorsque la Société décide d'y construire des logements qui sont loués selon le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs ainsi que lorsque les terrains sont cédés conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avec un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements vendus.

Les subventions pour immeubles locatifs sont acquises suite à la signature d'une convention avec le ministère du logement pour la construction d'une résidence en vue de la location conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

II) Provisions (note 7)

Les **Provisions** s'élèvent à 4.288.470,62 euros; elles se décomposent comme suit:

	31.12.2018	accroissements	diminutions	31.12.2019
Provision pour service après-vente	456.887,22	677.421,36	188.824,45	945.484,13
Provision pour travaux restant à faire	4.975.900,00	2.405.980,70	4.325.900,00	3.055.980,70
Provision pour congés reportés	198.944,93	88.060,86	-	287.005,79
	5.631.732,15	3.171.462,92	4.514.724,45	4.288.470,62

La provision pour service après-vente a été augmentée pour les chantiers décomptés en fin d'année, la diminution compense les frais de service après-vente de l'année.

La provision pour travaux restant à faire a été augmentée pour couvrir les frais de divers chantiers décomptés, mais pas complètement achevés. D'autres chantiers étant partiellement ou définitivement finalisés, la provision a été réduite en conséquence.

III) Dettes (note 8)

	31.12.2019	31.12.2018
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	23.054.856,89	11.939.766,78
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	4.565.184,35	4.972.079,93
	27.620.041,24	16.911.846,71
Acomptes reçus sur commandes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
Avoirs en vue de l'acquisition d'un logement ou d'un garage (cautions)	173.500,00	43.000,00
Avoirs d'acquéreurs de logements en voie de construction du chef de travaux non encore décomptés au 31 décembre	85.366.001,04	72.403.189,72
	85.539.501,04	72.446.189,72
Dettes sur achats et prestations de service (fournisseurs)	14.554.620,76	11.599.545,81
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
Autres dettes		
Dettes au titre de la sécurité sociale		
Centre Commun de la Sécurité Sociale	339.332,07	284.191,30
	339.332,07	284.191,30
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
Autres emprunts	-	84.314,54
Fonds de garantie locataires	200.591,41	183.096,20
Avances pour frais communs immeubles locatifs	552.165,78	604.445,13
Cautions	54.725,66	36.677,99
Compte transitoire d'attente primes logements rachetés	282.002,24	364.813,64
Compte transitoire d'attente avances sur infrastructure	991.764,36	-
Divers	5.064,64	80.191,14
	2.086.314,09	1.353.538,64
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	25.422.397,68	25.274.589,68
	155.562.206,88	127.869.901,86

Les *Autres dettes dont la durée résiduelle est supérieure à un an* représentent les subsides de l'aide à la construction d'ensembles perçus pour compte de futurs acquéreurs ainsi qu'une participation au prix d'acquisition de terrains constituant des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré. En attendant une affectation définitive la participation au prix d'acquisition de terrains est considérée en tant que dette. Si la Société décide de céder les terrains avec un droit d'emphytéose ou d'y construire des logements locatifs conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la participation serait à considérer comme subvention d'investissement et transférée dans la rubrique correspondante.



Kirchberg, Réimerwee, Résidences Enir, Juza et Vela

COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Le **Chiffre d'affaires net (note 9)** se décompose comme suit :

	Exercice 2019	Exercice 2018
Produits de la vente chantiers décomptés	67.194.449,25	50.469.646,37
Produits de la location	2.806.480,59	2.709.619,83
Produits de la gérance	326.501,44	269.430,67
Autres revenus	4.035.036,37	5.369.728,00
	74.362.467,65	58.818.424,87

La rubrique « Autres revenus » se compose principalement de produits de ventes d'immeubles stockés. Les charges y relatives sont reprises dans les **Autres charges d'exploitation**.

Les **Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 9)** s'élèvent à 11.056.077,22 euros, dont 9.620.157,05 euros représentent des coûts de production et 1.435.920,17 euros des honoraires pour le travail effectué en interne.

Les **Autres produits d'exploitation (note 10)** d'un total de 5.905.501,55 euros se composent de l'amortissement des subventions d'investissement en capital pour un total de 1.020.650,81 euros, de plusieurs reprises sur provisions pour un total de 4.514.724,45 euros, ainsi que de divers produits d'exploitation pour un total de 370.126,29 euros. Les autres produits d'exploitation s'élevaient à 2.174.466,39 euros pour l'année 2018.

Le **Coût de production des travaux finis** (Matières premières et consommables) (**note 11**), d'un montant de 58.120.631,81 euros, représente le coût de production des chantiers décomptés en 2019 pour un montant de 48.500.474,76 euros ainsi que des chantiers portés à l'actif pour un montant de 9.620.157,05 euros.

Les *Autres charges externes (note 12)* se décomposent comme suit:

	Exercice 2019	Exercice 2018
Frais d'exploitation divers	306.906,25	260.880,41
Frais de service après-vente	188.824,45	79.803,62
Frais d'exploitation des immeubles locatifs	285.175,35	93.599,60
Entretien matériel informatique	223.709,00	153.269,35
Entretien matériel technique	219.192,20	79.547,77
Honoraires	261.960,79	236.663,73
Primes d'assurances	137.247,83	117.127,43
Frais d'administration et de communication	701.209,56	269.221,51
Charges externes diverses	138.438,22	120.991,24
	2.462.663,65	1.411.104,66

L'augmentation des autres charges externes sur tous les postes est liée à la croissance continue de la Société. La forte augmentation du poste « Frais d'administration et de communication » est due à l'organisation de la fête du centenaire de la Société.

Frais de personnel (note 13)

Les *Frais de personnel* au cours des deux derniers exercices se décomposent comme suit:

	Exercice 2019	Exercice 2018
Salaires et traitements	8.000.409,30	6.852.290,01
Charges sociales couvrant les salaires et traitements	1.013.001,34	918.481,04
	9.013.410,64	7.770.771,05

Le *Nombre de personnes* employées en moyenne au cours des derniers exercices s'établit comme suit:

	Exercice 2019	Exercice 2018
Salariés (moyenne des employés à temps plein) :	107	94

Les *Autres charges d'exploitation (note 14)* d'un montant de 10.704.076,41 euros comprennent notamment le coût d'acquisition d'immeubles stockés et vendus au courant de l'exercice 2019 (3.367.476,05 euros), les dotations aux provisions (3.171.462,92 euros), la TVA prorata non déductible concernant l'exercice 2019 (-202.363,92 euros), les impôts fonciers (44.000,65 euros), les travaux restant à faire sur des chantiers décomptés (4.179.173,16 euros) ainsi que les indemnités allouées aux administrateurs (49.049,19 euros) et aux commissaires (2.325,00 euros).

Les *Autres intérêts et autres produits financiers (note 15)* comprennent les intérêts bancaires ainsi que les produits de frais de rappel.

Au poste *Intérêts et autres charges financières (note 16)* figurent les intérêts résultant d'un prêt pour l'achat de l'immeuble administratif à Luxembourg-Kalchesbruck ainsi que les intérêts débiteurs sur les comptes courants.

Engagements hors bilan

La Société gère pour le compte de différentes copropriétés des comptes bancaires qui sont au nom de la Société mais qui ne sont pas sa propriété et de ce fait pas repris en comptabilité.

La Société bénéficie d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière de 45.000.000 euros depuis fin de l'année 2019.

Pour assurer ses projets futurs, la Société a signé, à fin 2019, diverses conventions en vue de l'acquisition de terrains pour un montant estimatif de 1,5 millions d'euros. Pour l'année 2018 ce chiffre s'élevait à 2,1 millions d'euros.

Evènements post clôture

Impact de la crise COVID-19 : Tous les chantiers ont été à l'arrêt du 20 mars 2020 au 20 avril 2020. Ceci n'a pas remis en cause la continuité d'exploitation de la Société, néanmoins des conséquences négatives sur le résultat de l'année 2020 ne peuvent être exclues à ce stade de la crise.



Bettendorf, Résidences

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES





RAPPORT

présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires
par les Commissaires aux comptes
pour l'exercice 2019

Messieurs les Actionnaires,

Les commissaires soussignés ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice 2019 en date du 21 avril 2020.

Ils vous rendent compte de la façon dont ils ont rempli leur mission.

Après avoir pris connaissance du rapport de révision établi par le réviseur externe Monsieur Patrick SCHON de l'audit PwC et entendu les responsables de la Société dans leurs explications, ils ont pu se rendre compte que le Bilan et le Compte de Profits et Pertes sont en parfaite concordance avec les écritures sociales.

Dans ces circonstances, les commissaires proposent à l'Assemblée Générale des Actionnaires d'accepter le Bilan et le Compte de Profits et Pertes dans la forme leur soumise et d'accorder décharge aux Administrateurs.

Luxembourg, le 21 avril 2020



Marc DANY



Martin KOX



Kirchberg, Réimerwee



Belvaux, Geessewee, Résidence Belvis

RAPPORT DU RÉVISEUR







Rapport d'audit

Aux Actionnaires de
Société Nationale des Habitations à Bon Marché

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Notre opinion

A notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de Société Nationale des Habitations à Bon Marché (la « Société ») au 31 décembre 2019, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

Ce que nous avons audité

Les comptes annuels de la Société comprennent :

- le bilan au 31 décembre 2019 ;
 - le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date ; et
 - les notes aux comptes annuels, incluant un résumé des principales méthodes comptables.
-

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la Loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la Loi du 23 juillet 2016) et les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de la Loi du 23 juillet 2016 et des normes ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du Réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Nous sommes indépendants de la Société conformément au code de déontologie des professionnels comptables du conseil des normes internationales de déontologie comptable (le Code de l'IESBA) tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités éthiques qui nous incombent selon ces règles.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations présentées dans le rapport de gestion mais ne comprennent pas les comptes annuels et notre rapport d'audit sur ces comptes annuels.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations.

*PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, www.pwc.lu*

*Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518*



En ce qui concerne notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les comptes annuels ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'Administration pour les comptes annuels

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des comptes annuels conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Responsabilités du Réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des comptes annuels

Les objectifs de notre audit sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport d'audit contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la Loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la Loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;



- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration, de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener la Société à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des comptes annuels, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les comptes annuels représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le rapport de gestion est en concordance avec les comptes annuels et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Représentée par

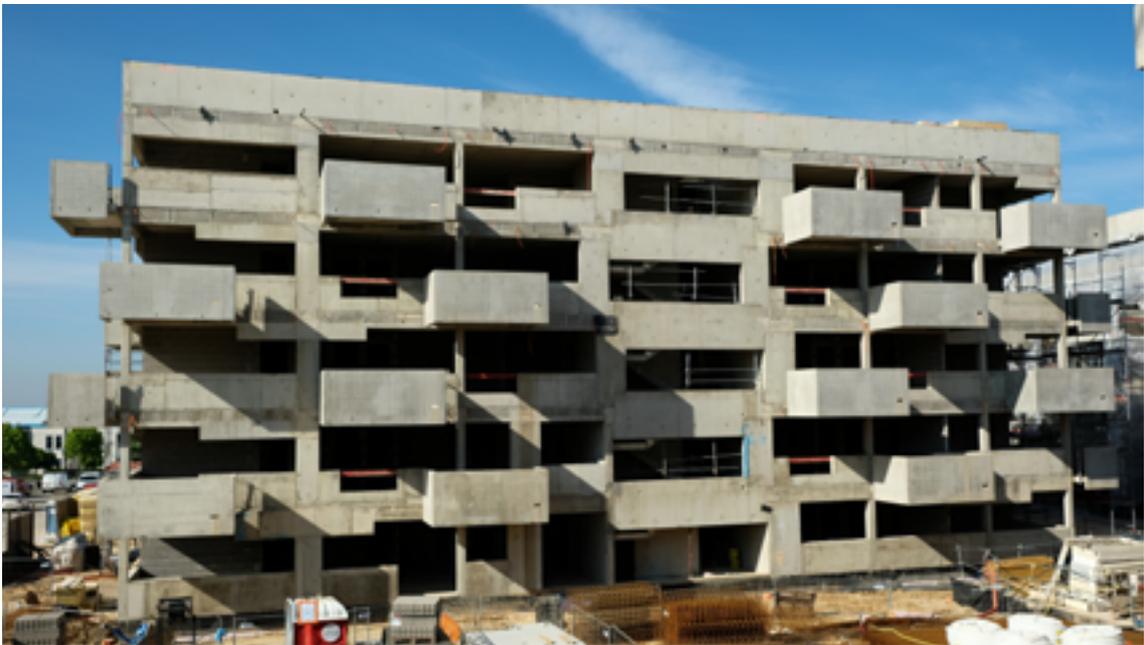
Luxembourg, le 27 avril 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patrick Schon', is written over a faint, illegible printed name.

Patrick Schon



Helmsange, Résidence Villosa



Kirchberg, Réimerwee, Résidence Leonis



Kirchberg, Réimerwee, Résidence Resha

