

# SNHBM



RAPPORT  
**2021**  
ANNUEL



# TABLES DES MATIÈRES

---

Préface de la Présidente du Conseil d'administration	2
Chiffres-clés 2021	4
Organes de la Société	8
Missions et objectifs de la SNHBM	12
Évolution de la Société	22
Rapport de gestion du Conseil d'administration	26
Projets de construction à travers le pays	28
Projets en cours de construction en 2021	30
 Nord	32
 Centre	38
 Sud	56
 Est	64
Projets futurs	69
 Nord	70
 Centre	76
 Sud	88
 Est	92
Bilan et comptes de profits et pertes au 31 décembre 2021	96
Notes aux comptes	102
Rapport du réviseur	118



## PRÉFACE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



### Un contexte particulier qui nous défie au quotidien

L'évolution des prix du logement exorbitante ces dernières années, mène à des taux d'efforts insupportables pour les ménages à revenus modestes et devient facteur d'exclusion sociale. L'objectif de tout effort réalisé par la Société s'inscrit dans la volonté de permettre à de plus en plus de ménages d'avoir accès à un logement abordable, en adéquation à leur composition de ménage et à leur situation financière.

La SNHBM continue d'être à l'écoute des besoins imminents en logements abordables au Grand-Duché, pierre angulaire en faveur de l'inclusion sociale, et poursuit ses efforts en investissant davantage dans le parc des logements abordables locatifs.

**Les mois écoulés se caractérisent surtout par la gestion de la crise sanitaire. Il va sans dire que les mesures sanitaires et les circonstances extraordinaires ont eu évidemment un impact considérable sur le fonctionnement de la Société. La SNHBM est restée réactive face à tout changement et imprévu induits par la Covid-19 et a réussi, grâce à l'engagement exemplaire de tous ses collaborateurs, à continuer ses activités.**

Annick Rock  
*Présidente du Conseil d'administration*

Toutefois, depuis les mois de pandémie jusqu'à l'heure actuelle de cette période de tension géopolitique extrêmement bouleversante pour l'Europe et le monde entier, un de nos défis majeurs consiste à continuer à œuvrer pour la création de nombreux logements abordables et d'en garantir le meilleur rapport qualité-prix pour nos clients.

En 2021, les chantiers de quelques 293 unités ont pu être entamés. En parallèle, la mise en œuvre de 1076 logements en cours de construction a été poursuivie rigoureusement et finalement, la Société a réussi à achever 300 logements aboutissant à une remise des clés aux clients.

**La Société Nationale des Habitations à Bon Marché est le plus grand promoteur public au service de la politique du logement.**

En tant que promoteur public, la SNHBM a pour mission principale de créer des logements abordables, destinés à l'accession à la propriété ou à la location. La Société intervient comme bailleur social dans l'attribution de ses logements locatifs et la gestion des locataires et des logements.

Actuellement la Société gère quelque 350 logements locatifs, nombre revu à la hausse pour les années à venir. Le contact et le suivi client est également un point important auquel nous attribuons une attention particulière au quotidien.



De par sa pluridisciplinarité, la SNHBM est au service des responsables des communes et d'autres établissements publics comme le Fonds Kirchberg. Nous les accompagnons à travers toutes les étapes relatives à l'élaboration de logements abordables sur leur territoire. Depuis de nombreuses années, la Société poursuit sa collaboration fructueuse avec les acteurs locaux.

En 2021, la Société a collaboré, par son expérience en tant que promoteur et bailleur social, à l'élaboration du « projet de loi relative au logement abordable » qui a été déposé par le ministre du Logement en fin d'année.

**Parmi nos nombreux projets de logements abordables en cours de développement en 2021, nous sommes particulièrement fiers de l'avancement remarquable de notre projet d'envergure « Elmen », implanté dans la commune de Kehlen.**

Depuis sa création, la Société met l'accent sur la qualité urbaine et architecturale de ses projets afin de proposer à ses clients des logements disposant d'une très bonne qualité de vie. Un projet remarquable en est le projet « Elmen », composé en quelque sorte de 3 « villages » avec à terme 750 logements. Elmen a été conçu de manière très différente et à l'encontre des coutumes d'habitation au Luxembourg. La Société souhaitait proposer un autre mode de vie aux futurs habitants. Les villages offrent un urbanisme à échelle humaine, centrés sur un cadre et une qualité de vie encore meilleurs – il s'agit d'un quartier où la circulation motorisée dans les ruelles est évitée et où les espaces de rencontre et de détente verdoyants sont favorisés.

Une très grande importance a été attachée aux énergies renouvelables et à l'économie d'énergie. 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. Toute dépendance à l'énergie fossile a été évitée. La durabilité du projet a été honorée par INTERREG GReNEFF. En outre l'Etat participe au financement du projet par le biais d'une enveloppe de 75,8 millions d'euros pour le premier des trois PAP's. Au niveau communal, des efforts considérables pour le financement de la nouvelle école fondamentale, de ses infrastructures annexes ainsi que pour l'entretien des espaces collectifs des villages seront prestés.

Lors de la planification urbanistique de ses projets de logements abordables futurs, la Société intègre ses retours en expérience en matière d'économie des ressources et de densification des quartiers. Cette dernière va de pair avec la création d'espaces de détente extérieurs de taille adaptée aux quartiers ainsi qu'une réduction du nombre d'emplacements.

Elmen étant notre projet phare ; raison pour laquelle les représentants de notre Société ont été ravis de rencontrer S.A.R. le Grand-Duc et le ministre du Logement Henri Kox en date du 17 juin 2021 pour une visite du chantier et des maisons témoins.

**Je remercie tous nos collaborateurs, les membres de la Direction et du Conseil d'administration ainsi que le ministre du Logement pour leurs efforts collectifs. Les entrevues régulières (et spontanées) avec les responsables de la politique du Logement permettent toujours des échanges de vues constructifs et donc d'accroître en continu le nombre de logements abordables !**



1



# CHIFFRES-CLÉS 2021



## Construction

**293**

logements entamés

**300**

logements achevés

**1.076**

logements en cours de construction



## Chiffre d'affaires

**~ 82 000 000 €**



## Ressources humaines

**141**

collaborateurs au 31/12/2021



2



# ORGANES DE LA SOCIÉTÉ





## ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

---



### Conseil d'administration

Annick ROCK  
Présidente

Architecte  
Ministère du Logement

Marc FRIES  
Vice-Président

Premier Conseiller de Direction  
Fonds de Compensation

Simone BEISSEL

Echevin  
Ville de Luxembourg

Jeff FETTES

Premier Conseiller de Gouvernement  
Ministère d'État

Jean-Luc KAMPHAUS

Conseiller de Direction 1ère classe  
Ministère des Finances

Martin KOX

Echevin  
Ville d'Esch-sur-Alzette

Cynthia SCHNEIDER

Attachée  
Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

Romain WEHLES

Directeur  
Spuerkeess



### Direction

Guy ENTRINGER

Directeur

3





# MISSIONS ET OBJECTIFS DE LA SNHBM



## MISSIONS ET OBJECTIFS DE LA SNHBM

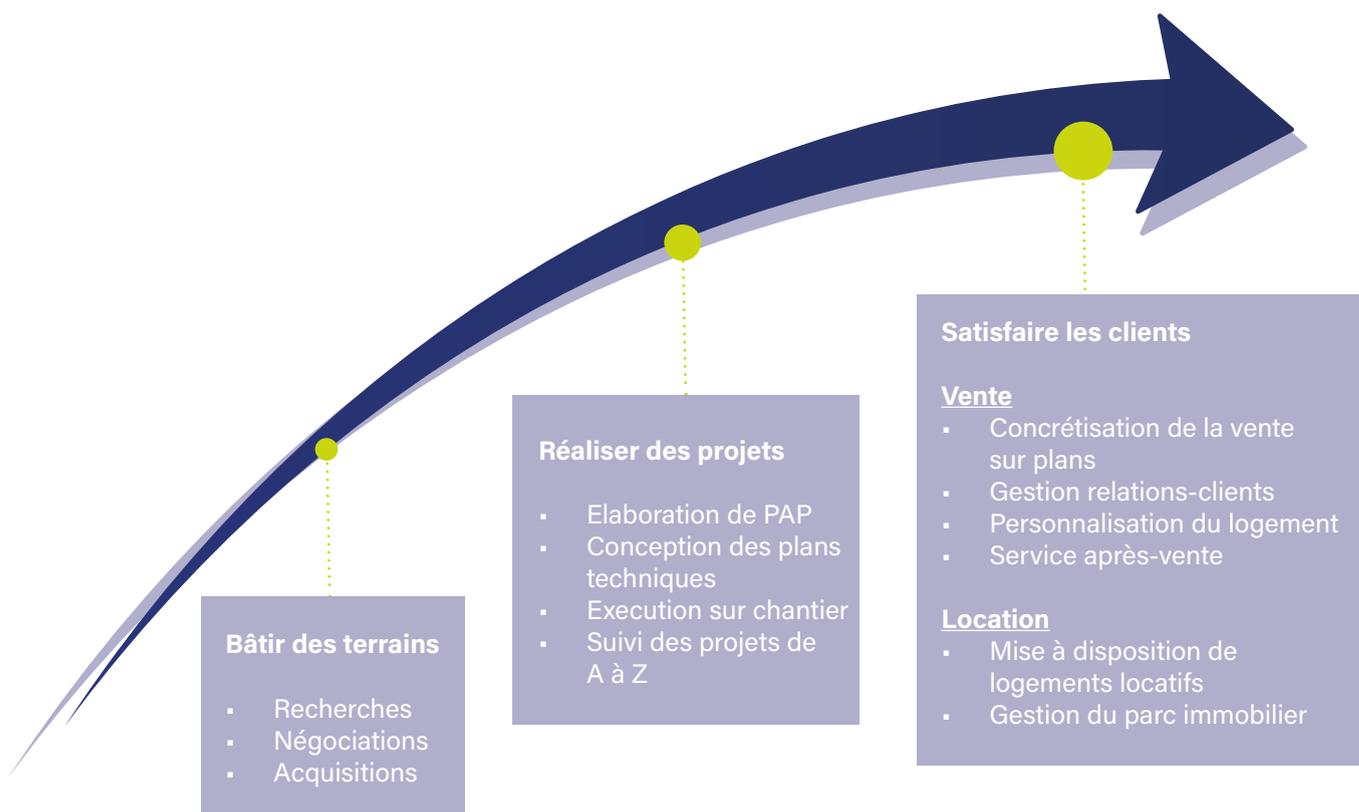
### Présentation

Constitué en 1919, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) exerce une activité de promoteur public spécialisé dans la conception et la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements.

Notre champ d'action 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 de plans techniques des infrastructures et la réalisation des travaux de viabilité de terrains.

Les logements sont majoritairement planifiés par des architectes et ingénieurs internes à la Société. Ces derniers suivent le projet de A à Z, ensemble avec les coordinateurs de chantiers qui sont présents en permanence sur site afin d'assurer au mieux la qualité de l'exécution des travaux. Notre objectif est notamment d'offrir un rapport qualité-prix attrayant et abordable à nos clients.

Nous exerçons ces activités en tant que maître d'ouvrage pour nos propres besoins et construisons également des logements pour le compte de communes à travers le pays.



# 25

Nombre minimal de logements par projet  
(seuil minimal d'intervention)



## ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2021

### Construction de logements

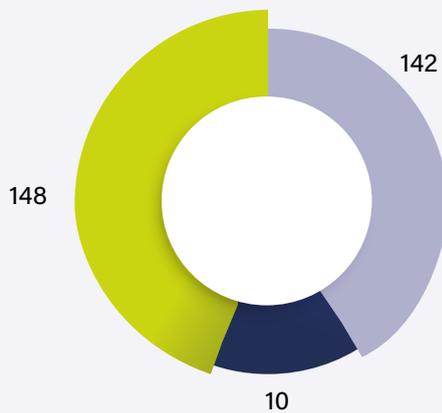
“

*Nous réalisons des logements abordables d'une excellente qualité au meilleur prix. Grâce aux efforts quotidiens de tous nos collaborateurs, la Société est en mesure de construire près de 300 logements par an et capable de répondre, dans la mesure du possible, aux attentes et besoins de nos clients.*

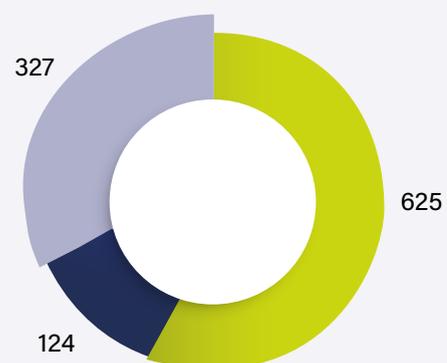
**Guy Entringer, Directeur**

”

Logements achevés en 2021

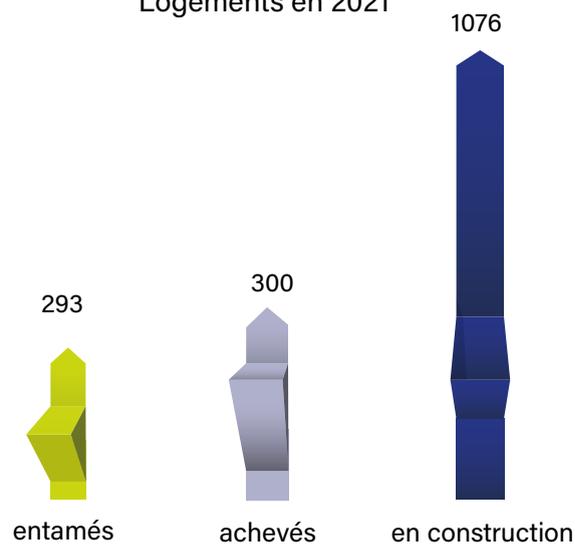


Logements en construction en 2021



- Logements locatifs (pour la SNHBM)
- Logements locatifs (pour compte de communes)
- Logements destinés à la vente

Logements en 2021





## ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2021

---

### Vente de logements abordables

Les logements destinés à la vente, notamment les maisons unifamiliales et les appartements, se caractérisent par leur rapport qualité-prix.

Grâce à des projets étudiés dans leur moindre détail, une organisation rationnelle des travaux, la mise en œuvre de matériaux de toute première qualité et, enfin, un contrôle strict et permanent des opérations de chantiers, notre rapport qualité-prix est particulièrement avantageux.

#### **Des logements clés en main au stade de finition complète**

Nos logements sont vendus en l'état futur d'achèvement et dans les prix de vente sont inclus :

- L'infrastructure générale et particulière
- Les raccordements aux réseaux de canalisation et de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de télévision
- Les frais de construction
- Les aménagements extérieurs

Nos conditions générales

- Les logements sont vendus sous le droit d'emphytéose (99 ans)
- La SNHBM dispose d'un droit de préemption (99 ans)
- Toute location est interdite
- Le logement ne peut pas être inhabité

Critères standards

- Un minimum de 60% des acquéreurs doivent obtenir une prime de construction de l'Etat
- Le plafond de revenus de la SNHBM doit être respecté
- Ne pas être propriétaire au Luxembourg et/ou à l'étranger (ou s'engager à vendre son bien actuel au plus tard 3 mois après la remise des clés)



Dans un souci d'occupation adéquate des logements, nous veillons à ce que la taille du logement acquis soit le plus adapté à la composition d'un ménage !



## ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2021

---

**73**

appartements vendus

**81**

maisons unifamiliales vendues

**201**

actes notariés signés\*

**3.917**

prix de vente subventionné moyen (€/m<sup>2</sup>)

**7.494**

personnes intéressées pour une acquisition

**1.951**

nouvelles inscriptions en 2021

\* inclut les actes signés relatifs aux ventes d'emplacements de parking



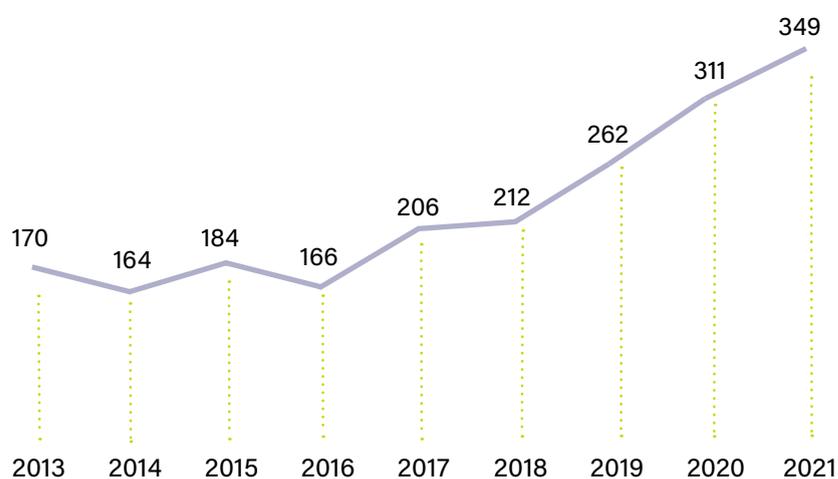
### Location de logements sociaux

En tant que promoteur public, la SNHBM construit des logements locatifs pour :

- son propre compte
- le compte d'une commune

De plus, nous gérons en collaboration avec le Fonds Kirchberg des logements à coût abordable qui sont mis à disposition de personnes éligibles dans le cadre de la gestion locative sociale (GLS).

### Évolution de nos logements locatifs





## ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2021

---

**349**

unités en location (parc locatif)

**4,10€**

loyer moyen par m<sup>2</sup> (surface locative)

**75**

nouveaux locataires

**10**

unités pour la GLS

**10**

locataires commerciaux

**3.247**

personnes inscrites pour une location

**1.454**

nouvelles inscriptions en 2021



## ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2021

---

### Activité de syndic

La SNHBM exerce une activité de syndic qui inclut notamment :

- la gestion de résidences construites par la SNHBM
- la préparation et l'exécution des assemblées générales
- l'élaboration des budgets et des décomptes
- le suivi des contrats de maintenance, le contrôle et la visite des immeubles
- la garantie du respect des règlements de copropriétés

**41**

copropriétés

**1.279**

unités à gérer

**+208**

nouvelles unités



## OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

---

“

*Notre objectif est de construire des logements qui permettent à de plus en plus de ménages de devenir propriétaire ou locataire à un prix qui correspond au mieux à leurs revenus et situation familiale.*

**Guy Entringer, Directeur**

”

**Depuis de nombreuses années, la SNHBM entretient des relations étroites avec les communes et les accompagne dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de logements abordables. Notre objectif est de continuer sur cette lancée et de mettre notre savoir-faire au profit des communes afin que celles-ci mènent à bien leurs projets en termes de création de logements.**



La SNHBM fait preuve d'une grande flexibilité et de capacité d'adaptation. Dès lors qu'il s'agit d'une collaboration avec les communes et que des biens sont mis en vente, des critères de priorité pour les habitants et/ou travailleurs de la commune sont inclus dans la procédure de sélection des candidats-acquéreurs.

# 4



**ÉVOLUTION DE  
LA SOCIÉTÉ**



## ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'année 2021, la SNHBM a notamment :

- achevé la construction de 300 logements
- entamé plusieurs chantiers dans différentes régions du territoire national
- géré un parc locatif de 349 unités
- développé ses collaborations avec les communes à travers le pays
- implémenté un outil informatique interne permettant de centraliser les données des clients, fournisseurs et partenaires afin d'assurer une meilleure gestion quotidienne entre services et faciliter les processus de traitement des données
- introduit la communication digitale en interne pour renforcer la cohésion sociale et optimiser le partage d'informations récurrentes et ponctuelles

### Le défi continue face à la crise sanitaire liée à la pandémie Covid-19

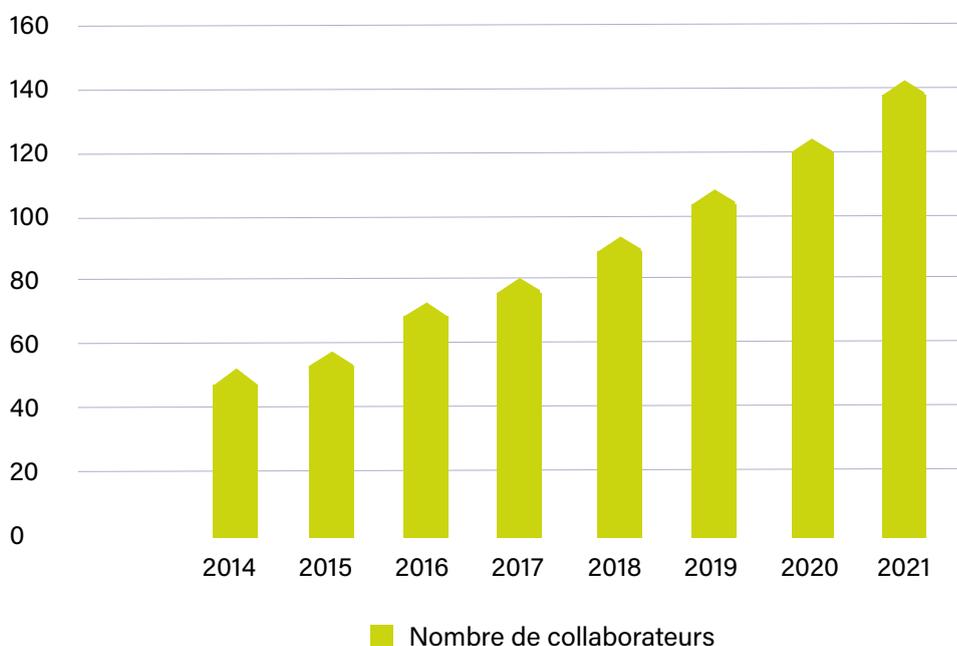
Tout comme l'année précédente, les retards inévitables ont particulièrement été visibles sur les chantiers en 2021, notamment dû aux délais de livraison et à la difficulté d'approvisionnement de matériel rencontrée en provenance de l'étranger.

Les entreprises, parfois restreintes pour cause d'infections ou de quarantaines, et l'augmentation des prix de matières premières, ont également pesé sur l'avancement de nos chantiers et sur les coûts de construction de nos logements.

La Société a su s'adapter au quotidien afin que ses activités puissent continuer. De nouveaux projets ont ainsi vu le jour, d'autres projets ont pu se traduire par le début des travaux de construction et un certain nombre de projets ont été achevés ; ce qui a fait le bonheur d'un grand nombre d'acquéreurs et de locataires.

Malgré cette crise, la Société évolue en continu et connaît une forte croissance de son personnel. En 2021, 19 postes ont été pourvus pour renforcer les équipes des différents départements.

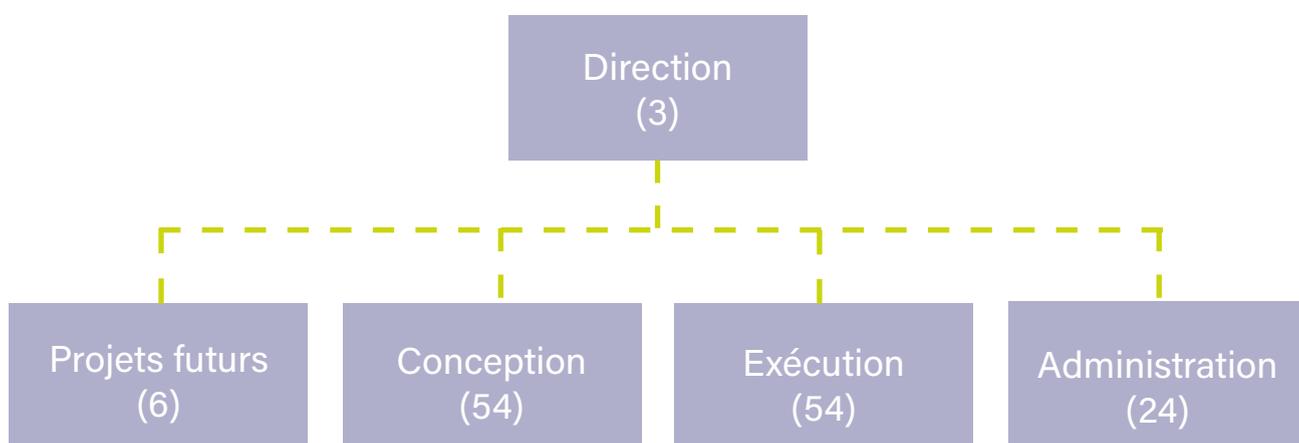
Évolution de nos effectifs





# ORGANIGRAMME

---



*Nombre de collaborateurs par département*



CS



**RAPPORT DE  
GESTION DU  
CONSEIL  
D'ADMINISTRATION**



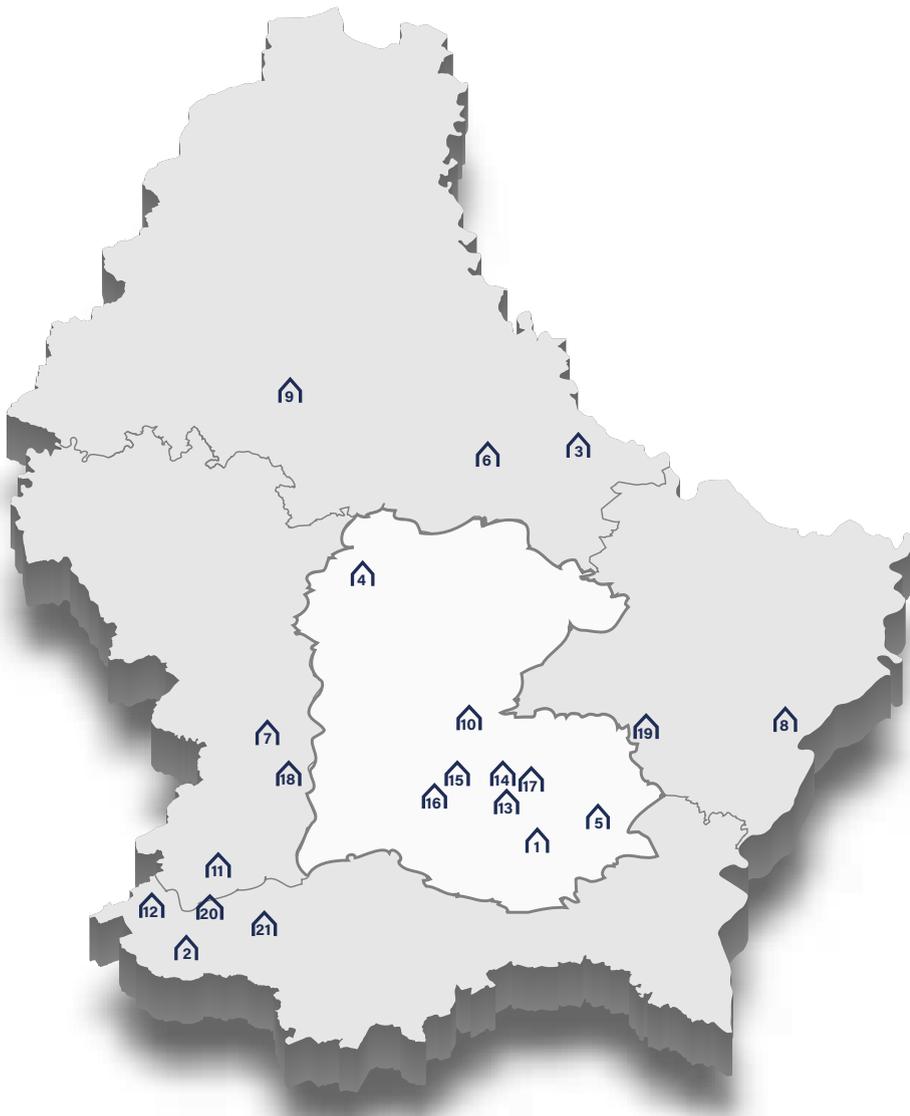


# PROJETS DE CONSTRUCTION À TRAVERS LE PAYS





## PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION EN 2021



-  Alzingen
-  Belvaux
-  Bettendorf
-  Bissen
-  Contern
-  Diekirch<sup>1</sup>
-  Elmen (Olm)
-  Grevenmacher
-  Heiderscheid
-  Helmsange
-  Käerjeng
-  Lamadelaine
-  Luxembourg-Cents
-  Luxembourg-Kirchberg<sup>2</sup>
-  Luxembourg-Limpertsberg
-  Luxembourg-Merl
-  Luxembourg-Neudorf
-  Mamer
-  Niederanven<sup>3</sup>
-  Niederkorn
-  Sanem

<sup>1</sup>Rue Dr Albert Mambourg / rue des Fleurs

<sup>2</sup>PAP Domaine du Kiem / PAP Reimerwee / Porte de l'Europe

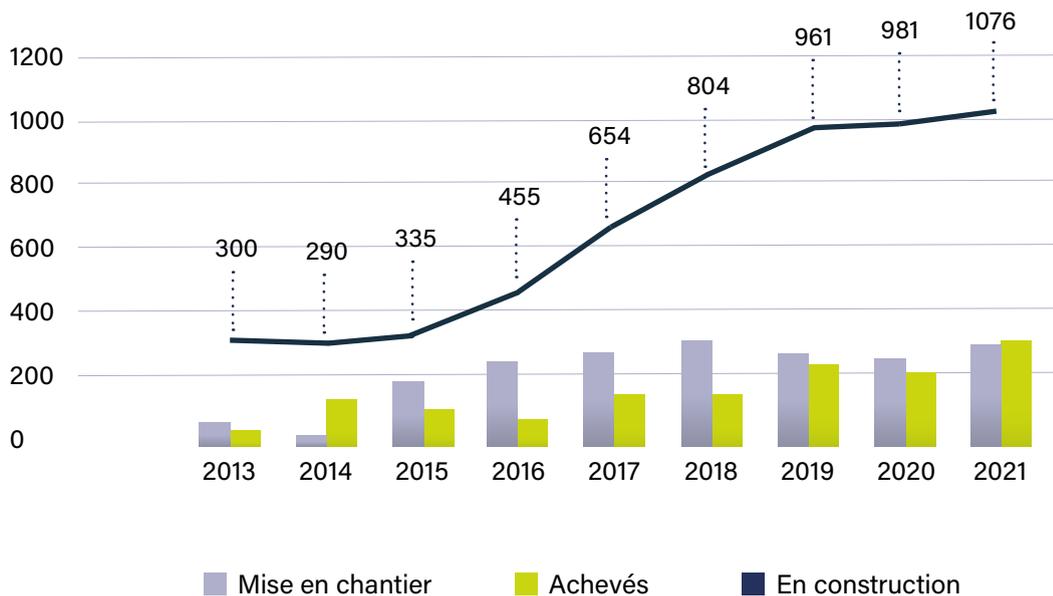
<sup>3</sup>PAP Op dem Wakelster / PAP Cité Wakelster



## PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION EN 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SNHBM avait 1.076 logements en construction (981 en 2020) sur 25 sites différents.

Évolution de nos chantiers  
*logements SNHBM*



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 complémentaire de ses activités.

Ainsi, en 2021, la SNHBM avait en construction les surfaces hors logements suivantes :

- à Belvaux : 1 crèche pour la Commune de Sanem et 1 local pour la *Fondation Autisme*
- à Alzingen : 5 unités commerciales
- à Elmen : 1 Maison pour Tous, 1 crèche, 4 parkings centralisés, des surfaces de bureaux et des commerces
- à Contern : 1 cabinet dentaire
- à Grevenmacher : 1 crèche, 1 local pour une *Kleederstuff* et un parking souterrain public
- à Mamer : 1 surface commerciale et des surfaces de bureaux
- à Luxembourg-Cents : 1 Maison des Jeunes





**NORD**





## CONSTRUCTION ET RÉNOVATION À DIEKIRCH

Résidences destinées à la location

### Rue Dr Albert Mambourg

La SNHBM a démoli 4 immeubles locatifs pour y reconstruire 2 nouvelles résidences :

- destinées à la location sociale
- comprenant au total 34 appartements dont 14 ont été achevés en 2021

### Rue des Fleurs

La SNHBM a rénové un ancien bâtiment locatif.

- 6 appartements pour la location sociale
- Architecte externe : Teisen-Giesler
- Particularité : rénovation réalisée en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux



Diekirch

PAP

rue Mambourg/  
rue des Fleurs



2018



achevé en 2021



© TEISEN-GIESLER architectes

Résidence rénovée, rue des Fleurs



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE D'ESCH-SUR-SÛRE

Projet en cours de construction

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Contenance : 61,63 ares
- 2 résidences avec 6 appartements chacune ; destinées à la location sociale
- 13 maisons unifamiliales destinées à la vente



Heiderscheid

PAP

Bei Schmitzgaart



printemps 2021



en cours



© SNHBM / Banana Republic Office

- ◀ - hall d'entrée, séjour, cuisine
- 4 chambres à coucher
- 1 salle de bains
- 1 WC séparé
- un carport pour 2 voitures

- hall d'entrée, séjour, cuisine ▶
- 4 chambres à coucher
- 1 salle de bains
- 1 WC séparé
- un garage



© SNHBM / Banana Republic Office



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BETTENDORF

### Deux résidences et des maisons unifamiliales

- Propriétaire du terrain : Commune de Bettendorf
- 10 appartements pour le compte de la commune ; destinés à la location sociale
- 9 maisons unifamiliales destinées à la vente
- Architecte externe : BENG



Bettendorf



Hannert dem Schlass



courant 2018



achevé en 2021



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu







**CENTRE**





## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE WALFERDANGE

### Construction de deux résidences

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Unités :
  - 20 appartements vendus
  - 20 appartements pour la location sociale

 Helmsange

**PAP** An den Reezen

 fin 2018

 achevé en 2021



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



## COLLABORATION AVEC LE FONDS KIRCHBERG

### Un projet dans le Quartier Européen

- Propriétaire du terrain : Fonds Kirchberg
- Unités : 15 unités pour la location sociale
- Particularité : la SNHBM a acquis ces 15 appartements dans l'immeuble *Infinity*, qui accueille des commerces, des bureaux, des services et environ 150 logements vis-à-vis de la Philharmonie



Kirchberg



Porte de l'Europe



achevé en 2021

“

*Sur initiative du Fonds Kirchberg, une nouvelle forme de mixité sociale voit le jour dans ce quartier.*

**Guy Entringer, Directeur**

”

## DANS LA CAPITALE

### Une résidence pour la location

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Unités : 39 logements
- La résidence dispose de 39 emplacements de stationnement au sous-sol.

 Kirchberg

**PAP** Domaine du Kiem

 fin 2020

 en cours





## DANS LA CAPITALE

### Un grand projet en cours de construction

- Propriétaire du terrain : Fonds Kirchberg
- Collaboration avec le Fonds Kirchberg et les bureaux d'architectes AllesWirdGut, SteinmetzDeMeyer et AZPML & Beckmann N'Thépé
- Unités :
  - Un premier ensemble composé de 4 résidences avec 60 appartements (vente) et 34 appartements (location) a été achevé courant de l'année 2020.
  - En 2021, 5 immeubles avec 64 appartements (vente) et 56 appartements (location) ont été achevés.
  - En 2022, 4 immeubles avec 80 appartements (vente) seront également achevés.
  - Une résidence avec 16 appartements pour la location a été mise en chantier en 2021.



Kirchberg

PAP

Réimerwee



2017



en cours



© tschinkersten fotografie 2021

Un concours d'architectes a été organisé pour ces trois ensembles pour un total de 294 logements construits par la Société.

## POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

### Projet Baulücken

Deux résidences, intégralement destinées à la location, sont construites par la SNHBM pour le compte de la Ville de Luxembourg.

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- Unités : 18 appartements
- 1 parking commun au sous-sol
- Architecte externe : Planet+

 Limpertsberg

**PAP** rue Joseph Hansen

 janvier 2021

 en cours



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry

La Fête du Bouquet a eu lieu en novembre 2021.

“

« Les collaborations avec la Ville de Luxembourg sont nombreuses et augmentent d'année en année. Plusieurs projets sont en cours dans différents quartiers de la capitale. »

**Guy Entringer, Directeur**

”



## POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

### Des logements et une Maison des Jeunes

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- Réalisation d'une résidence comprenant 42 appartements avec une Maison des Jeunes au rez-de-chaussée pour le compte de la Ville de Luxembourg, qui entend affecter les logements à la location.



Cents



rue Paul Albrecht



automne 2021



en cours

“

*Une Maison des Jeunes construite par la SNHBM. Une première pour notre Société qui apporte un nouveau savoir-faire à notre histoire.*

**Guy Entringer, Directeur**

”



## POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

### Projet Baulücken

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- Construction de 12 logements locatifs pour le compte de la Ville de Luxembourg
- Architecte externe : Romain Hoffmann



Merl

**PAP** rue Auguste Liesch

 fin 2021



en cours



## POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

### Projet Baulücken

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- Construction de 7 logements locatifs pour le compte de la Ville de Luxembourg
- Architecte externe : Romain Hoffmann



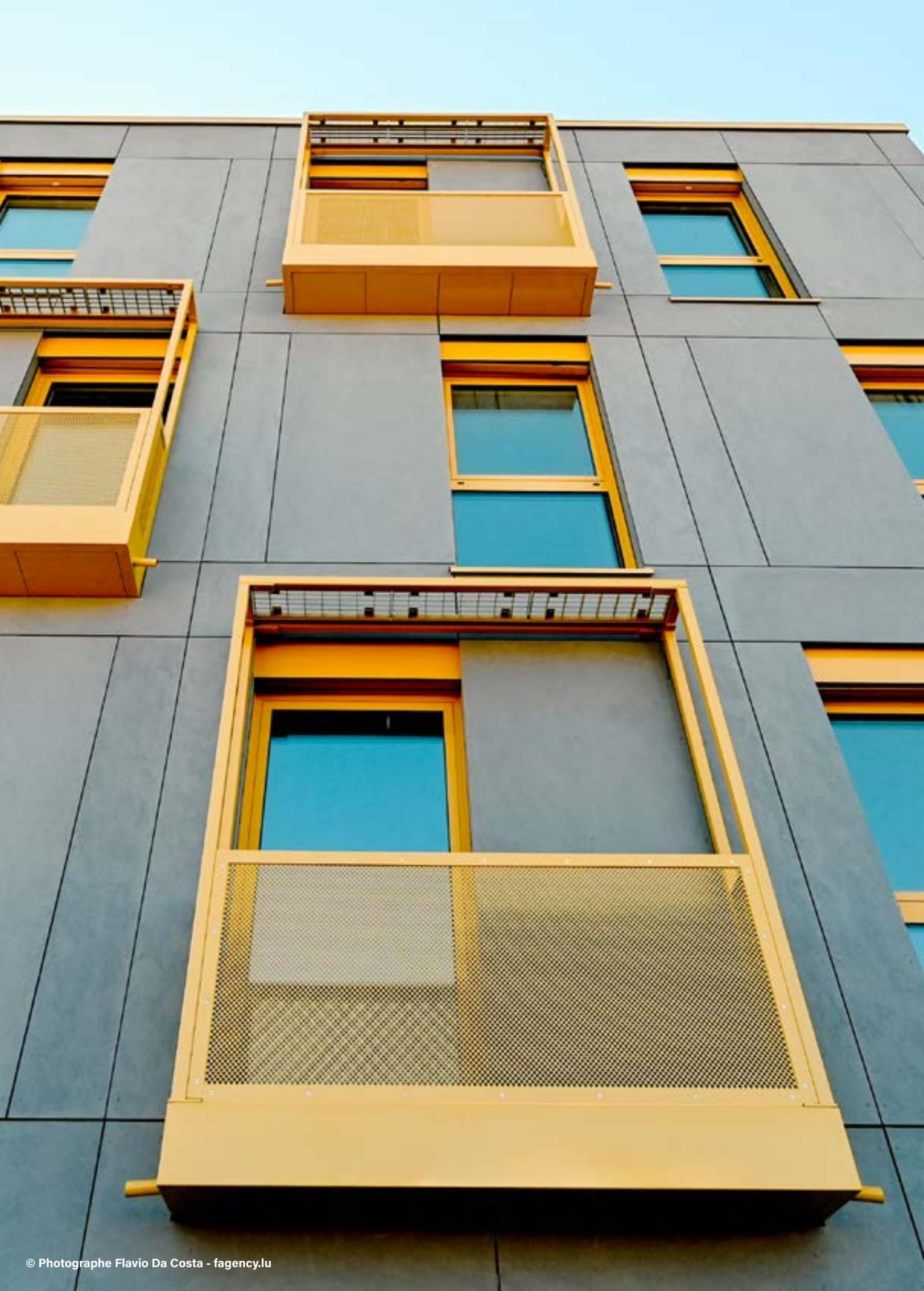
Neudorf

**PAP** rue du Grünwald

 fin 2021



en cours





## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE HESPERANGE

Plusieurs immeubles à appartements et des maisons unifamiliales

➤ Propriétaire du terrain : Commune de Hesperange

➤ Unités construites par la SNHBM :

- 38 appartements (vente)
- 14 maisons unifamiliales (vente)
- Pour le compte de la commune : une résidence comprenant 16 logements (location), 5 surfaces commerciales et 41 emplacements de parking



Alzingen

**PAP**

Rothweit II



février 2019



en cours



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE CONTERN

### Plusieurs résidences et maisons unifamiliales

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du PAP : 5,5 hectares
- Unités totales du projet : 186
- Unités construites par la SNHBM : 160 unités
  - 35 maisons unifamiliales (vente)
  - 125 appartements
    - ♦ 91 destinés à la vente
    - ♦ 34 destinés à la location
- Actuellement en cours de construction :
  - 31 maisons unifamiliales et 24 appartements (vente)
  - 24 appartements (location)
- Particularité : 1 cabinet de kinésithérapie et 1 cabinet dentaire



Contern



An den Steng



automne 2018



34 appartements  
achevés en 2020



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE NIEDERANVEN

### Maisons unifamiliales

- Propriétaire du terrain : Commune de Niederanven
- Unités : 19 maisons unifamiliales (vente)



Niederanven

**PAP**

Op dem Wakelster



fin 2020



en cours





## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE NIEDERANVEN

### Maisons unifamiliales

- Propriétaire du terrain : Commune de Niederanven
- Unités : 6 maisons unifamiliales (vente)



Niederanven



Cité Wakelter



fin 2020



en cours



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu

Au total, 25 maisons sont actuellement en cours de construction à Niederanven (Projets *Op dem Wakelter* & *Cité Wakelter*).



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BISSEN

Vente lancée en octobre 2021

- Propriétaire du terrain : Commune de Bissen
- Unités :
  - 8 maisons unifamiliales (vente)
  - 24 appartements
    - ♦ 16 logements (vente)
    - ♦ 8 logements (location)
- Architecte externe : Jean-Luc Lambert



Bissen



Steekrätz (An der Bléi)



fin 2021



en cours



© Jean-Luc Lambert / SNHBM / Banana Republic Office

◀ Maisons unifamiliales

3 résidences sont en cours de construction :  
- 2 résidences (vente)  
- 1 résidence (location)



© Jean-Luc Lambert / SNHBM / Banana Republic Office



## POUR LA COMMUNE DE MAMER

### Immeuble mixte

- Propriétaire du terrain : Commune de Mamer
- Unités : 19 appartements locatifs pour le compte de la commune
- Particularité : la résidence comprend une surface commerciale et des bureaux ainsi qu'un parking souterrain avec 130 emplacements



Mamer



Millénaire



automne 2021



en cours



© SNHBM / Banana Republic Office



## ELMEN, MON NOUVEAU VILLAGE (1<sup>ÈRE</sup> PHASE)

Un projet de grande envergure, pionnier au Luxembourg

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface : 27 hectares
- Etroite collaboration avec la Commune de Kehlen et divers ministères
- Unités à terme : 375 appartements / 375 maisons unifamiliales
- Autres : Maison pour Tous, parkings centralisés, supermarché, crèche, école avec maison relais ...
- Le premier PAP est composé entre autres de +/- 388 logements
- Commercialisation est en cours



Olm



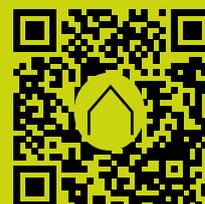
Elmen



juillet 2018



en cours



Chantier actuellement en cours - Le planning de construction prévoit que les 86 premiers logements seront achevés courant 2022.



© Médiathèque Commune de Kehlen



## ELMEN, MON NOUVEAU VILLAGE (1<sup>ÈRE</sup> PHASE)

Un concept urbanistique qui mise sur :

- Une mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50% ; environ 25% des logements seront destinés à la location.
- Une mixité de fonctions : commerces de proximité, une école avec maison relais, une crèche, une Maison pour Tous et 4 parkings centralisés avec chacun environ 200 emplacements.

Une utilisation raisonnée de la voiture ; le stationnement des voitures individuelles est regroupé dans des parkings centralisés.

Outre les 750 logements abordables qui y seront construits, Elmen est aussi :

- un quartier écologique
- innovant et durable
- énergétiquement efficace
- pionnier au Luxembourg
- une référence dans la Grande Région

Elmen fait également partie du projet européen Interreg GRéNEFF, qui vise le financement de quartiers écologiques innovants et de logements sociaux énergétiquement efficaces dans la Grande Région.



© SIP / Jean-Christophe Verhaegen

La SNHBM a développé un choix de personnalisation spécialement conçu pour les logements vendus qui permet aux acquéreurs de personnaliser certaines installations tout en respectant leur budget.

# 250m

distance maximale entre un logement et un emplacement de stationnement

“

*Nous sommes particulièrement fiers de ce projet.*

”

Le 17 juin 2021, S.A.R. le Grand-Duc a visité le chantier à Elmen en présence de Henri Kox, ministre du Logement, de Félix Eischen, bourgmestre de la Commune de Kehlen, des représentants de la Commune de Kehlen et des représentants de la SNHBM.



© SNHBM



**SUD**





## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE PÉTANGE

Remise des clés effectuée

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Unités :
  - 51 maisons unifamiliales (vente)
  - 22 appartements (vente)
  - 9 appartements (location sociale)

En 2021, 24 maisons unifamiliales ont été achevées.



Lamadelaine



An den Atzéngen



printemps 2017



achevé en 2021



© Simon Schmitt - www.globalview.be

◀ Statut du chantier courant 2020

Statut du chantier ►  
fin 2021



© Simon Schmitt - www.globalview.be



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE KÄERJENG

Les acquéreurs ont emménagé

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Unités :
  - 26 maisons unifamiliales jumelées ou en bande (vente)
  - 16 appartements (vente)
  - 8 appartements (location sociale)

Les maisons unifamiliales ont été achevées en 2021 ; les résidences en 2020.



Hautcharage

PAP

Cité  
Jean-Christophe



été 2017



achevé en 2021



Il s'agit du dernier projet vendu avec un droit de préemption de 25 ans. (en 2017)



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



© Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANEM

Un projet de plus de 180 unités

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du PAP : 5,7 hectares
- Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons.
- Les 20 premiers appartements ont été achevés en 2020.

Particularité : une crèche exploitée par la Commune de Sanem et des ateliers pour la *Fondation Autisme Luxembourg* sont également en cours de construction au rez-de-chaussée de deux résidences.



Belvaux



Geessewee



courant 2018



en cours



© SNHBM / Banana Republic Office

◀ Nos 4 résidences KIKO, ROVE, SAANEN et NACHI comprenant au total 32 appartements ; en cours de construction.

Statut du chantier - février 2022 ▶

En cours de construction :

- 48 appartements dont 16 pour la location sociale
- 36 maisons unifamiliales



© SNHBM / Banana Republic Office



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANEM

### Nouvelle collaboration avec la commune

- Propriétaire du terrain : Commune de Sanem
- Unités : 11 maisons unifamiliales ; toutes déjà vendues
- Architecte externe : Jean-Luc Lambert



Sanem

PAP

Taupeschwiss



automne 2021



en cours





## COLLABORATION AVEC LA VILLE DE DIFFERDANGE

Plusieurs unités en construction

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface : 1,50 hectares
- Unités :
  - 8 appartements et 30 maisons unifamiliales destinés à la vente
  - 14 appartements destinés à la location sociale ont pu être mis en chantier début 2022, après l'enlèvement d'une ligne à haute tension



Nieder Korn

PAP

Rue de Pétange



début 2020



en cours



© Photographe Flavio Da Costa - agency.lu





**EST**





## COLLABORATION AVEC LA VILLE DE GREVENMACHER

Des maisons unifamiliales, une résidence et un parking public

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- La SNHBM a acquis le terrain de la Congrégation des Sœurs Franciscaines.
- Unités :
  - 33 appartements locatifs, dont 2 pour *ARCUS*
  - 3 maisons unifamiliales construites à proximité pour lesquelles les travaux ont débuté en janvier 2020 et ont été achevés en 2021
- Architecte externe : Alain Leer / BENG
- Particularité : 1 parking sous-terrain partiellement public avec 200 emplacements, un local *Kleederstuff* pour le compte de la Ville de Grevenmacher, ainsi qu'une crèche exploitée par une société privée y ont également été construits.



Grevenmacher

PAP

Rue des Remparts / Rengmauer



2017



achevé en 2021







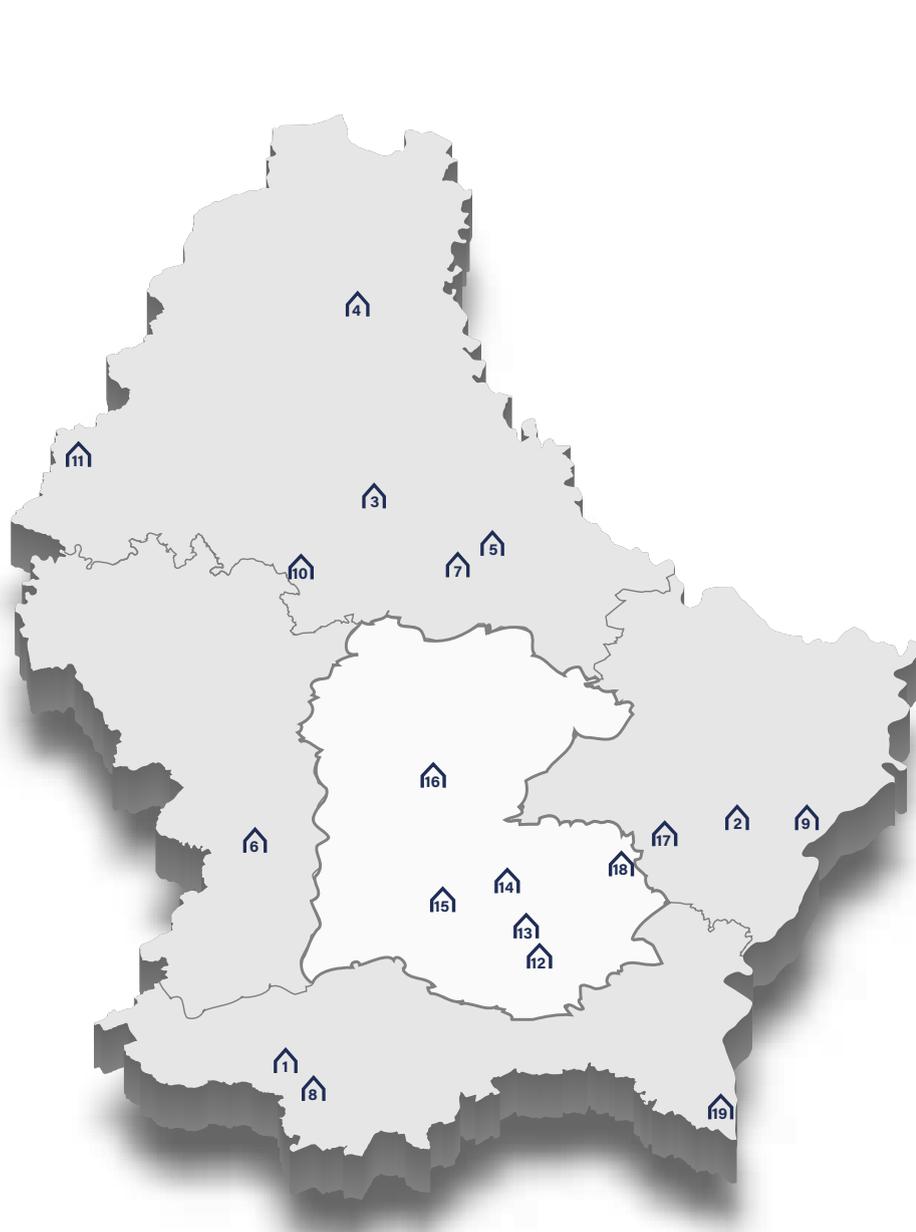
## RÉSUMÉ DES PROJETS EN 2021

Logements achevés en 2021	Appartements (vente)	Appartements (location)	Appartements (Commune)	Maisons (vente)	Total des logements
Bettendorf <i>Hannert dem Schlass</i>	0	0	10	9	19
Diekirch <i>Rue des Fleurs</i>	0	6	0	0	6
Diekirch <i>Rue Dr Albert Mambourg</i>	0	14	0	0	14
Grevenmacher <i>Rue des Remparts / Rengmauer</i>	0	33	0	3	36
Helmsange <i>An den Reezen</i>	20	20	0	0	40
Käerjeng <i>Cité Jean-Christophe</i>	0	0	0	26	26
Lamadelaine <i>An den Atzéngen</i>	0	0	0	24	24
Luxembourg-Kirchberg <i>Porte de l'Europe</i>	0	15	0	0	15
Luxembourg-Kirchberg <i>Réimerwee</i>	64	56	0	0	120
<b>Total - logements achevés en 2021</b>	<b>84</b>	<b>144</b>	<b>10</b>	<b>62</b>	<b>300</b>
Total - vente	84	0	0	62	146
Total - location	0	144	10	0	154

Logements entamés en 2021	Appartements (vente)	Appartements (location)	Appartements (Commune)	Maisons (vente)	Total des logements
Belvaux <i>Geessewee</i>	32	0	0	0	32
Bissen <i>Steekrätz (An der Bléi)</i>	16	8	0	0	24
Contern <i>An de Steng</i>	0	0	0	15	15
Elmen	15	17	0	40	72
Heiderscheid <i>Bei Schmitzgaart</i>	0	12	0	13	25
Luxembourg-Limpertsberg <i>Rue Joseph Hansen</i>	0	0	18	0	18
Luxembourg-Cents <i>Rue Paul Albrecht</i>	0	0	42	0	42
Luxembourg-Kirchberg <i>Réimerwee</i>	0	16	0	0	16
Luxembourg-Merl <i>Rue Auguste Liesch</i>	0	0	12	0	12
Luxembourg-Neudorf <i>Rue du Grünwald</i>	0	0	7	0	7
Mamer <i>Millénaire</i>	0	0	19	0	19
Sanem <i>Taupeschwiss</i>	0	0	0	11	11
<b>Total - logements entamés en 2021</b>	<b>63</b>	<b>53</b>	<b>98</b>	<b>79</b>	<b>293</b>
Total - vente	63	0	0	79	142
Total - location	0	53	98	0	151



## PROJETS FUTURS



- 1 Belval-Nord
- 2 Berg
- 3 Bourscheid
- 4 Clervaux
- 5 Diekirch
- 6 Elmen (Olm)
- 7 Erpeldange
- 8 Esch-sur-Alzette
- 9 Grevenmacher
- 10 Grosbous
- 11 Harlange
- 12 Hesperange
- 13 Luxembourg – Bonnevoie
- 14 Luxembourg – Kirchberg<sup>4</sup>
- 15 Luxembourg – Merl<sup>5</sup>
- 16 Mersch
- 17 Niederanven
- 18 Sandweiler
- 19 Schengen

Réserve foncière

**3.030** logements\*

<sup>4</sup>PAP Domaine du Kiem / PAP Kennedy Sud Zone A1

<sup>5</sup>PAP Boulevard Pierre Dupong / PAP Rue des Lignes / Projet rue des Celtes et autres

\*notre potentiel de développement en nombre de logements





**NORD**



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE GROSBOUS

Projet en cours d'évaluation

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 3,8 hectares

Dans un soucis d'optimisation des coûts, ce projet est en cours d'une nouvelle évaluation afin de pouvoir se concrétiser dans un futur proche.



Grosbous



Laangfelder



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DU LAC DE LA HAUTE-SÛRE

Un nouveau projet dans le Nord du pays

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 3,96 hectares
- PAP approuvé
- Unités :
  - 36 maisons unifamiliales
  - 24 appartements
- Travaux d'infrastructure sont terminés



Harlange



Um Biërg



2022 / 2023



## CITÉ MILITAIRE À DIEKIRCH

Des logements, des bureaux et un parking centralisé

- Surface du terrain : 205 ares
- Unités :
  - 184 logements dont 60 pour l'Armée
  - Des surfaces administratives et commerciales
  - Une crèche



Diekirch

**PAP**

Cité militaire

La SNHBM a été mandatée par l'Etat de revaloriser la cité militaire afin de créer davantage de logements abordables. Les études pour un premier bâtiment comprenant des surfaces administratives pour l'Etat, des logements pour l'Armée et le parking centralisé sont en cours.

Après la démolition des anciens bâtiments, les travaux d'infrastructure débuteront.



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BOURSCHIED

Un projet en attente de la refonte du PAG

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 2,2 hectares
- Unités :
  - 31 maisons unifamiliales
  - 20 appartements



Bourscheid

**PAP**

Op der Schleed



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE CLERVAUX

### Construction d'un nouveau lotissement dans le Nord

La Commune de Clervaux a sollicité la SNHBM pour réaliser un projet à Hupperdange.

- Propriétaire du terrain : Commune de Clervaux
- Surface du terrain : 2,04 hectares
- Construction de résidences à appartements, de maisons jumelées et de maisons en bande
- Unités :
  - +/- 27 maisons unifamiliales
  - +/- 24 appartements

Toutes les maisons unifamiliales et une résidence sont destinées à la vente. 3 résidences seront destinées à la location sociale.



Hupperdange



In der Kubischt



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE D'ERPELDANGE

10% des logements construits par la SNHBM

- Propriétaire du terrain : Commune d'Erpeldange
- Contenance : 10% du PAP avec 41,78 ares
- Situé au centre d'Erpeldange-sur-Sûre
- Unités :
  - 6 maisons unifamiliales
  - 28 appartements



Erpeldange

PAP

In der mittelsten  
Gewann

Destinée à location, une résidence à 6 appartements sera construite. Les deux autres résidences, comprenant chacune 11 appartements, seront destinées à la vente au même titre que les maisons unifamiliales.



© SNHBM - Esquisse non contractuelle



An architectural rendering of a modern residential building. The building features a mix of brick and light-colored panels, with balconies and large windows. In the foreground, a man and a woman are walking a dog on a paved path in a courtyard area with grass and trees. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter.

# CENTRE



## NOUVEAU QUARTIER RÉSIDENTIEL À MERSCH

### 10% de logements abordables et autres

- Propriétaire du terrain : l'Etat est propriétaire à 12.44% du site
- Contenance totale du projet : 16,09 hectares
- La SNHBM construira :
  - les logements abordables
  - une crèche
  - des surfaces commerciales et/ou des bureaux
- Particularité de ce projet : Projet développé par des promoteurs privés, l'Etat et la Commune de Mersch



Mersch



Rives de l'Alzette

La SNHBM a été mandatée par l'Etat pour gérer les constructions relatives à la partie étatique, ainsi que les 10% de logements abordables.



## PROJETS FUTURS À LUXEMBOURG

Plusieurs projets dans un quartier de la capitale

Deux projets seront construits par la SNHBM.

- PAP *Boulevard Pierre Dupong* : PAP est en cours d'élaboration ; +/- 185 logements
- PAP *Rue des Lignes* : 22 maisons unifamiliales et +/- 230 appartements

L'Etat est propriétaire majoritaire de ces terrains.

Dans ce même quartier d'autres projets seront également construits pour le compte de la Ville de Luxembourg.

- PAP *Rue des Aubépines* : 43 unités
- *Rue de Merl* : 25 unités
- PAP *Centre de Merl* : 98 unités



Merl

PAP

Boulevard Pierre Dupong & Rue des Lignes



Image 3D du projet au *Centre de Merl* - non contractuelle -



## POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

### Projet Baulücken

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- 4 maisons bifamiliales pour le compte de la Ville de Luxembourg



Merl



Rue des Celtes



fin 2021



## PROJET FUTUR À LUXEMBOURG

### Un projet de grande envergure

- Propriétaire des terrains : SNHBM, Ville de Luxembourg et plusieurs propriétaires privés
- Une convention de remembrement entre tous les propriétaires a été signée
- Surface du terrain : 13,3 hectares
- Terrains situés entre rues d'Itzig et Anatole France
- Le PAP prévoit la construction de 750 logements, dont 110 maisons unifamiliales et 640 appartements au total.
- Particularité : découverte de sites archéologiques ; les travaux d'infrastructure débuteront fin 2022



Bonnevoie



Itzigerknupp

La SNHBM est propriétaire de 60% des terrains et construira ainsi +/- 450 logements.



## PROJET FUTUR À LUXEMBOURG

De retour au Domaine du Kiem

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Contenance : 1,5 hectares
- Unités : +/- 328 logements



Kirchberg



Domaine du Kiem



© SNHBM

Etude de faisabilité en cours (2021) - image non contractuelle -

Rappelons que la SNHBM a déjà construit plusieurs résidences ainsi que des maisons unifamiliales au *Domaine du Kiem*, qui font notamment partie de l'histoire de la Société.



© Simon Schmitt - Globalview / SNHBM

Vue aérienne sur le *Domaine du KIEM II* (Statut du chantier en 2018)



## PROJET FUTUR À LUXEMBOURG

### Collaboration avec le Fonds Kirchberg

- Propriétaire du terrain : Fonds Kirchberg
- Unités :
  - +/- 230 logements : appartements et maisons de ville
  - 1 crèche
  - 12 unités commerciales
  - 1 appartement pour *Inklusiv Wunnen* (1 collocation pour 9 personnes)



Kirchberg

PAP

John F. Kennedy  
Sud Zone A1





## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE NIEDERANVEN

Deux projets de construction en perspective

### Rue Laach

- Construction de logements pour le compte de la Commune de Niederanven
- 8 maisons bi-familiales pour personnes âgées
- 22 logements destinés à la location sociale

### Op Pelgert

- 8 maisons unifamiliales destinées à la vente
- 8 appartements destinés à la location pour le compte de la Commune de Niederanven



Niederanven

PAP

Rue Laach /  
Op Pelgert

Il s'agit d'une collaboration avec la Commune de Niederanven ; propriétaire de ces terrains.



© SNHBM

Projet « Rue Laach »,  
Images 3D non  
contractuelles



© SNHBM



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE HESPERANGE ET LA SPUERKEESS

De nouveaux logements abordables au centre d'Hesperange

➤ Propriétaire des terrains : Commune de Hesperange (87%) / Spuerkeess (13%)

➤ Unités :

- +/- 62 logements
- Surfaces commerciales, de bureaux, de restauration et un centre médical

Actuellement sur site : un bureau de poste, une pharmacie, une agence *Spuerkeess* ainsi qu'un parking public.



Hesperange

**PAP**

Place Paul Jomé





## PROJETS FUTURS À SANDWEILER

Deux projets de construction

### Rue d'Oetrange

- Propriétaire du terrain : Commune de Sandweiler
- Surface du terrain : +/- 45 ares
- Unités : 13 maisons unifamiliales destinées à la vente
- Début des travaux d'infrastructure automne 2021
- Les maisons unifamiliales seront entamées en 2022

### Am Bongert (Am Stawee)

- PAP en cours d'élaboration
- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 2,79 hectares
- Unités :
  - 80 logements
  - 32 maisons unifamiliales
  - 6 résidences comprenant au total 48 appartements



Sandweiler

**PAP**

Rue d'Oetrange /  
Am Bongert  
(Am Stawee)



© SNHBM / Banana Republic Office - image non contractuelle

PAP Rue d'Oetrange :  
La vente de ces 13  
maisons unifamiliales  
a été lancée en janvier  
2022.



## ELMEN, MON NOUVEAU VILLAGE (2<sup>ÈME</sup> PHASE)

Elaboration du 2<sup>e</sup> PAP du nouveau village Elmen est en cours

- Collaboration avec la Commune de Kehlen et les instances publiques concernées
- À terme : 750 logements
- 2.000 habitants

 Olm

**PAP** Elmen







The image is a composite architectural rendering. The background shows a modern building with a dark, textured facade and a large glass window reflecting the street scene. A white outline of a house is overlaid on the bottom left. The text 'SUD' is centered in the middle of the image.

**SUD**



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SCHENGEN

Elaboration du PAP en cours

- Propriétaire du terrain : Commune de Schengen
- Surface du terrain : 2,135 hectares
- Unités totales du PAP : 47 unités dont 40 maisons unifamiliales pour la SNHBM



Remerschen

**PAP**

An der Uecht



## COLLABORATION AVEC LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

La SNHBM construira de nouveau dans le Sud du pays

- Unités :
  - 23 maisons unifamiliales (vente)
  - 1 résidence comprenant 22 appartements destinés à la vente
  - 1 résidence avec 30 appartements que la Ville d'Esch-sur-Alzette affectera à la location



Esch-sur-Alzette

**PAP**

Nonnewisen

Pour la vente, les logements seront intégralement vendus à des personnes éligibles aux aides au logement étatiques.



## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANEM ET AGORA

Des logements, des surfaces commerciales et autres

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Unités :
  - 83 logements
  - 1 salle multifonctionnelle pour la Commune de Sanem
  - Des surfaces de commerces et/ou des bureaux



Belvaux

PAP

Belval-Nord



courant 2022

Le concours de plan directeur a été remporté par le bureau Fabeck Architectes sàrl qui a également élaboré les plans des immeubles.







**EST**





## COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BETZDORF

### Un nouveau projet en vue

La Société réalisera un projet de construction à coût modéré à Berg Schleedewues.

- Propriétaire du terrain : Commune de Betzdorf
- Contenance : 1,22 hectares
- Unités : 24 maisons unifamiliales

Les maisons seront exclusivement destinées à la vente.



Berg



Schleedewues



## COLLABORATION AVEC LA VILLE DE GREVENMACHER

### Nouveau projet près de la Moselle

- Propriétaires du terrain : 25 propriétaires différents dont l'Etat et la Ville de Grevenmacher
- Surface du terrain : 3,73 hectares



Grevenmacher



Unter dem Pietert

La SNHBM a été sollicitée pour réaliser un projet sur les terrains étatiques et communaux, qui seront cédés par droit d'emphytéose à la SNHBM.

Une résidence à 9 appartements (location) et 11 maisons unifamiliales (vente) seront construites par la SNHBM.



## GESTION DES RISQUES

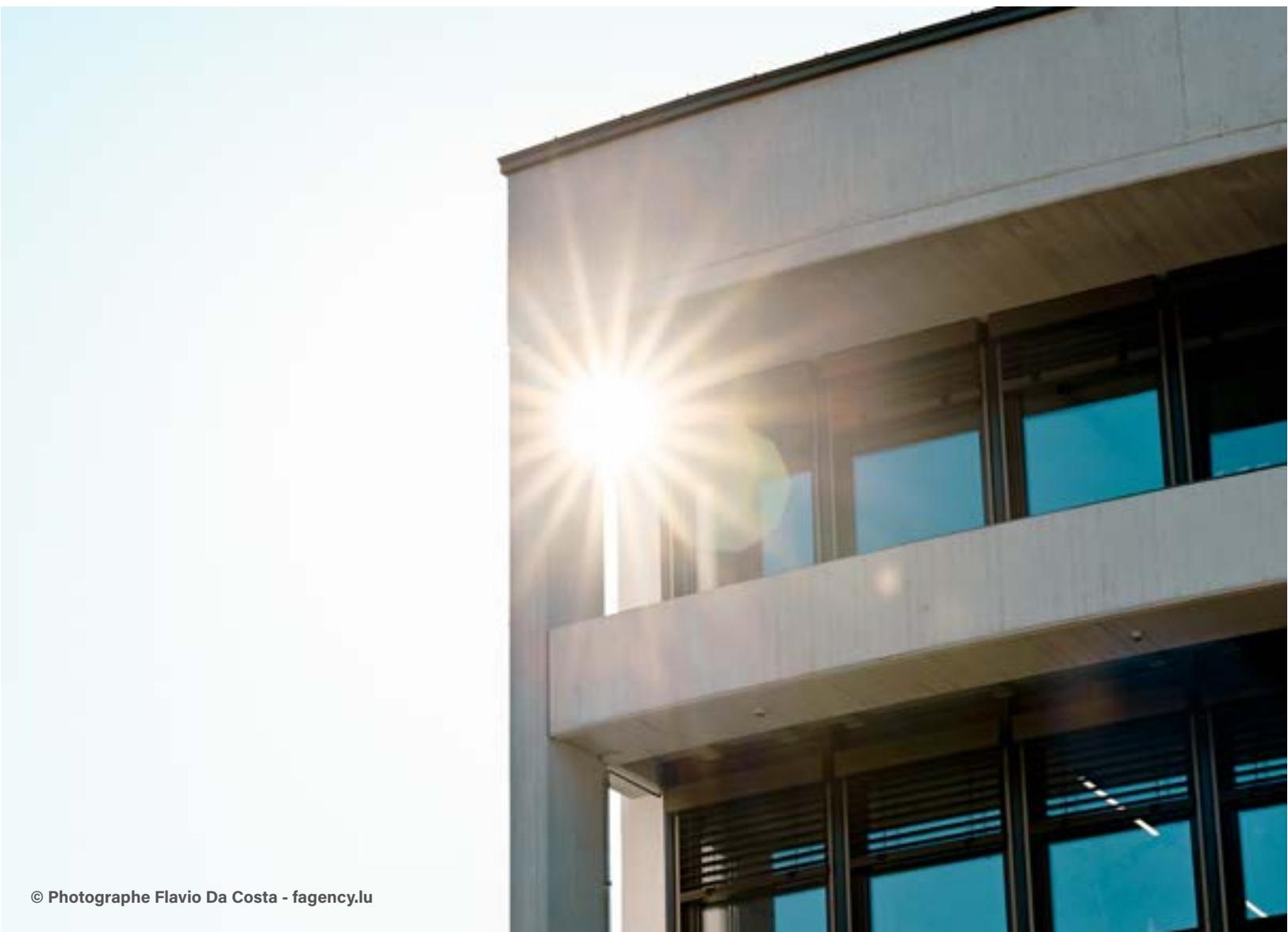
---

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.

Luxembourg, en avril 2022

### Le Conseil d'Administration

Annick	ROCK	<i>présidente</i>
Marc	FRIES	<i>vice-président</i>
Simone	BEISSEL	<i>membres</i>
Jeff	FETTES	
Jean-Luc	KAMPHAUS	
Martin	KOX	
Cynthia	SCHNEIDER	
Romain	WEHLES	



6





**BILAN ET COMPTES  
DE PROFITS ET  
PERTES AU  
31 DÉCEMBRE 2021**



# BILAN

Actif	31.12.2021	31.12.2020
	Euros	Euros
<b>Actif immobilisé (note 3)</b>		
<b>Immobilisations incorporelles</b>		
Droit d'emphtéose sur terrain	2.725.268,93	0,00
<b>Immobilisations corporelles</b>		
Terrains et constructions	215.550.263,64	172.486.327,00
Autres installations, outillage et mobilier	1.290.757,44	642.710,07
Immobilisations corporelles en cours	20.107.197,24	16.256.813,60
<b>Immobilisations financières</b>		
Titres ayant le caractère d'immobilisations	2.400,00	2.400,00
	<b>239.675.887,25</b>	<b>189.388.250,67</b>
<b>Actif circulant</b>		
<b>Stocks (note 4)</b>		
Produits en cours de fabrication (Constructions en cours)	144.038.313,61	144.262.537,67
Produits finis et marchandises (Immeubles destinés à la vente)	17.304.872,40	19.553.002,47
	<b>161.343.186,01</b>	<b>163.815.540,14</b>
<b>Créances (note 5)</b>		
Créances résultant de ventes et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	4.085.620,01	6.686.422,81
Autres créances dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	3.601.438,42	4.846.901,37
	<b>7.687.058,43</b>	<b>11.533.324,18</b>
<b>Avoirs en banques, avoires en compte de chèques postaux, chèques et encaisse</b>	<b>10.661.793,64</b>	<b>11.593.464,74</b>
	<b>419.367.925,33</b>	<b>376.330.579,73</b>



# BILAN

Passif	31.12.2021	31.12.2020
	Euros	Euros
<b>Capitaux propres (note 6)</b>		
<b>Capital souscrit</b>	93.000.000,00	66.000.000,00
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	9.300.000,00	6.600.000,00
Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur		
autres réserves disponibles	2.970.000,00	27.190.000,00
<b>Résultats reportés</b>	243.232,32	239.866,81
<b>Résultat de l'exercice</b>	3.185.307,83	5.483.365,51
<b>Subventions d'investissement en capital</b>	103.574.047,97	87.431.409,43
	<b>212.272.588,12</b>	<b>192.944.641,75</b>
<b>Provisions (note 7)</b>		
Autres provisions	<b>4.531.362,91</b>	<b>2.821.925,04</b>
<b>Dettes (note 8)</b>		
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure à un an	2.157.132,36	27.931.128,34
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	23.742.278,35	4.156.360,12
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	116.431.277,29	100.354.432,48
Dettes sur achats et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	9.673.881,26	11.550.394,71
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	8.743.881,35	6.452.820,69
Autres dettes		
Dettes fiscales	392.524,55	365.030,49
Dettes au titre de la sécurité sociale	417.996,86	380.652,22
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2.340.298,61	2.045.875,92
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	38.664.703,67	27.327.317,97
	<b>202.563.974,30</b>	<b>180.564.012,94</b>
	<b>419.367.925,33</b>	<b>376.330.579,73</b>



## COMPTE DE PERTES ET PROFITS

	31.12.2021	31.12.2020
	Euros	Euros
<b>Chiffre d'affaires net (note 9)</b>	<b>81.857.275,39</b>	<b>61.635.755,61</b>
<b>Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 9)</b>	<b>32.399.739,07</b>	<b>5.760.618,42</b>
<b>Autres produits d'exploitation (note 10)</b>	<b>4.417.691,12</b>	<b>5.115.781,04</b>
<b>Matières premières et consommables et autres charges externes</b>	<b>87.398.845,77</b>	<b>47.103.730,99</b>
Matières premières et consommables	85.229.941,78	45.102.064,28
Autres charges externes (note 11)	2.168.903,99	2.001.666,71
<b>Frais de personnel (note 12)</b>	<b>11.467.846,49</b>	<b>10.129.004,07</b>
Salaires et traitements	9.884.560,48	8.887.564,02
Charges sociales (autres charges sociales)	1.336.726,03	1.201.460,94
Autres frais de personnel	246.559,98	39.979,11
<b>Corrections de valeur</b>	<b>4.459.542,93</b>	<b>3.573.513,74</b>
sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles (note 3)	4.463.027,81	3.578.047,42
sur éléments de l'actif circulant	-3.484,88	-4.533,68
<b>Autres charges d'exploitation (note 13)</b>	<b>11.993.467,01</b>	<b>5.996.993,24</b>
<b>Autres intérêts et autres produits financiers (note 14)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,05</b>
autres intérêts et produits financiers	0,00	0,05
<b>Intérêts et autres charges financières (note 15)</b>	<b>169.695,55</b>	<b>225.547,57</b>
autres intérêts et charges financiers	169.695,55	225.547,57
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>3.185.307,83</b>	<b>5.483.365,51</b>







# 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 réalisation de toutes opérations immobilières en relation avec la conception, la promotion et toute activité de gestion d'immeubles destinés à servir totalement ou partiellement de logement social, abordable ou à coût modéré ;
- La réalisation de tous travaux d'urbanisation et d'aménagement se rapportant à des quartiers destinés principalement à l'habitat, pour autant qu'ils contribuent à la réalisation de logements sociaux, abordables ou à coût modéré ;
- L'exécution de toute autre mission pouvant lui être confiée par les pouvoirs publics dans le cadre de la politique du logement ;
- La création et la gestion de personnes morales dont l'objet social se rattache directement ou indirectement à celui de la Société ainsi que l'investissement, l'apport et la prise de participation de toute nature et sous quelque forme que ce soit dans ces personnes morales ;
- L'accomplissement de toutes autres opérations, y compris immobilières, se rattachant directement ou indirectement à son objet ou tendant à en favoriser la réalisation.

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<sup>er</sup> 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 et incorporelles** 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 1er janvier de l'année suivant l'acquisition/l'achèvement. Les droits d'emphytéose sont amortis sur la durée de ce droit, normalement 99 ans. 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-bâties**, 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.



## NOTE 2 - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

---

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.



## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

### ACTIF

#### ACTIF IMMOBILISE (note 3)

##### I) Immobilisations incorporelles

	31.12.2020	acquisitions/ accroissements	amortissements	cessions	transferts	31.12.2021
Droits d'emphytéose	-	2.135.202,08	(92.272,28)	-	682.339,13	2.725.268,93

Les « Droits d'emphytéose » ont changé de rubrique passant des *Immobilisations corporelles* vers les *Immobilisations incorporelles*.

##### II) Immobilisations corporelles

	31.12.2020	acquisitions/ accroissements	amortissements	cessions	transferts	31.12.2021
<b>Terrains</b>						
Terrains non-bâti	62.988.558,54	-	-	-	(16.069.870,77)	46.918.687,77
Terrains bâtis cédés par emphytéose	26.525.531,20	764.755,06	-	-	13.396.128,16	40.686.414,42
Autres terrains bâtis	10.827.087,38	-	-	(1.156.166,21)	1.991.403,48	11.662.324,65
	<b>100.341.177,12</b>	764.755,06	-	(1.156.166,21)	(682.339,13)	<b>99.267.426,84</b>
<b>Constructions (résidences et autres bâtiments)</b>	72.145.149,88	32.612.188,53	(3.757.345,19)	-	15.282.843,58	116.282.836,80
<b>Immobilisations corporelles en cours (immeubles locatifs)</b>	16.256.813,60	19.133.227,22	-	-	(15.282.843,58)	20.107.197,24
<b>Autres installations, outillage et mobilier</b>	642.710,07	126.145,71	(613.410,34)	-	-	129.445,44
	<b>189.385.850,67</b>	53.771.628,52	(4.370.755,53)	(1.156.166,21)	(682.339,13)	<b>236.948.218,32</b>

Les terrains et constructions se composent de quatre postes:

- Les *Terrains non-bâti* représentent au 31 décembre 2021 un montant total de 46.918.687,77 euros. La contenance de ces terrains est de 107 ha 41 a 95ca. La diminution du poste « Terrain non bâti » s'explique par le transfert vers les postes « Terrain bâtis cédés par emphytéose » et « Autres terrains bâtis », ainsi que le changement de rubrique des « Droits d'emphytéose » vers *Immobilisations incorporelles*.



## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

---

- Les **Terrains bâtis cédés par emphytéose** avec une contenance de 33 ha 28 a 84 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 Rälland*, à Luxembourg-Kirchberg *Quartier Grünwald*, à Luxembourg Val Ste Croix/*Route d'Arlon*, à Grevenmacher *rue Seimetz*, à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, à Käerjeng *Cité Jean Christophe*, à Grevenmacher *rue des Remparts*, à Lamadelaine *An den Atzénge*, à Walferdange *An den Reezen*, à Belvaux *Geessewee*, à Niedercorn *route de Pétange*, à Harlange *Um Bierg*, à Contern *an de Steng* et à Heiderscheid *Am Schmitzgaart*. Ces terrains ont été ou seront cédés sous l'ancien régime du bail emphytéotique, respectivement sous le droit d'emphytéose (nouveau terme utilisé depuis 2008) sur 99 ans.
- Les **Autres terrains bâtis** avec une contenance de 4 ha 41 a 55 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 Atzénge*, à Grevenmacher *rue des Remparts*, à Walferdange *An den Reezen*, à Belvaux *Geessewee*, à Niedercorn *route de Pétange* et à Contern *an de Steng*. Ce poste contient également un terrain bâti, sur lequel est situé l'immeuble administratif que la Société occupe elle-même à Luxembourg-Kalchesbruck.  
La cession de terrain est liée à la transaction de vente de la surface de bureaux cédée en pleine propriété.
- Le compte **Constructions (résidences et autres bâtiments)** englobe pour une valeur d'acquisition brute de 138.100.745,23 euros ainsi que des amortissements cumulés de 21.817.908,43 euros résultant en un total net de 116.282.836,80 euros tous les immeubles achevés et détenus par la Société. Il inclut, 36 résidences avec 449 logements locatifs, 15 locaux commerciaux et 1 immeuble administratif.

Le poste **Autres installations, outillage et mobilier** englobe une valeur d'acquisition brute de 4.338.525,03 euros ainsi que des amortissements cumulés de 3.047.767,59 euros pour s'élever au 31 décembre 2021 à 1.290.757,44 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. Suite aux transformations du siège social une grande partie du mobilier a été renouvelée en 2021.

Le compte **Immobilisations corporelles** en cours contient les frais de construction de 9 immeubles locatifs en phase de construction avec au total 97 logements locatifs et 4 surfaces destinées à des professions libérales.



## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

### ACTIF CIRCULANT

#### III) Stocks (note 4)

	31.12.2020	accroissements	diminutions	31.12.2021
<b>Construction en cours</b>				
Frais d'infrastructures	33.935.575,12	3.306.637,99	4.931.422,36	32.310.790,75
Chantiers en cours (vente)	110.326.962,55	78.936.965,19	77.536.404,88	111.727.522,86
	<b>144.262.537,67</b>	82.243.603,18	82.467.827,24	<b>144.038.313,61</b>
<b>Immeubles destinés à la vente</b>				
Emplacements	5.789.755,34	816.893,35	448.581,15	6.158.067,54
Logements (appartements/maisons)	8.683.654,77	3.970.507,72	1.507.357,63	11.146.804,86
Commerces/Bureaux	5.079.592,36	-	5.079.592,36	-
	<b>19.553.002,47</b>	4.787.401,07	7.035.531,14	<b>17.304.872,40</b>

Les **Constructions en cours** se composent de 2 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 Bissen *Steekrätz*, à Contern *an de Steng*, à Belval *Nord*, à Olm *Elmen*, à Belvaux *Geessewee*, à Niederkorn *route de Pétange*, à Alzingen *Rothweit*, à Harlange *Um Bierg*, à Niederanven *Op dem Wakelter & Cité Wakelter*, ainsi qu'à Heiderscheid *Am Schmitzgaart*.
- Le compte **Chantiers en cours** comprend 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 (61 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.

#### **Immeubles destinés à la vente**

Les **Immeubles destinés à la vente** comprennent neuf appartements et 4 maisons rachetés par la Société en exerçant son droit de préemption, des boxes et emplacements de garages invendus, ainsi que les 9 maisons témoins à Elmen qui ne seront vendues qu'à la fin du projet Elmen. La vente des surfaces de bureaux a été finalisée en 2021.



## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

### IV) Créances (note 5)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Créances résultant de ventes et prestations de services</b>		
Factures non échues	2.049.534,99	494.278,02
Factures échues	305.231,71	5.520.000,00
Factures à établir	1.508.530,89	672.144,79
Retenues de garanties	222.322,42	-
	<b>4.085.620,01</b>	<b>6.686.422,81</b>
<b>Autres créances</b>		
Frais communs immeubles locatifs	403.617,84	314.590,41
Créances diverses	767.669,84	1.013.221,70
Cautions versées	240.168,00	309.575,00
Avances payées - copropriétés	538.359,38	416.164,46
TVA à recevoir	1.651.623,36	2.793.349,80
	<b>3.601.438,42</b>	<b>4.846.901,37</b>
	<b>7.687.058,43</b>	<b>11.533.324,18</b>

Les « Frais communs relatifs aux immeubles locatifs » s'élèvent à 403.617,84 euros, alors qu'au passif figurent les avances au titre de ce même poste avec un montant de 890.846,92 euros. Les « Créances diverses » sont constituées en grande partie de factures à refacturer dans le cadre du chantier Elmen, également lié à une surface de non-habitation.



## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

### PASSIF

#### I) Capitaux propres (note 6)

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 janvier 2021, le capital de la Société a été augmenté, par incorporation de réserves, à concurrence de 27.000.000,00 euros pour le porter à 93.000.000,00 euros. L'évolution des **Capitaux propres** hors **Subventions d'investissement en capital** se présente comme suit :

	31.12.2020	allocation du résultat	transfert	résultat de l'année	31.12.2021
Capital souscrit	66.000.000,00	-	27.000.000,00	-	93.000.000,00
Réserve légale	6.600.000,00	2.700.000,00	-	-	9.300.000,00
Autres réserves	27.190.000,00	2.780.000,00	(27.000.000,00)	-	2.970.000,00
Résultats reportés	239.866,81	3.365,51	-	-	243.232,32
Résultat de l'exercice	5.483.365,51	(5.483.365,51)	-	3.332.307,83	3.332.307,83
	<b>105.513.232,32</b>	-	-	3.332.307,83	<b>108.845.540,15</b>

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 2021 est comme suit :

Etat Luxembourgeois	51,07%
Fonds de Compensation	22,57%
Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat	11,00%
Ville de Luxembourg	7,14%
Ville d'Esch-sur-Alzette	4,29%
Ville de Differdange	2,50%
Ville de Dudelange	1,43%
	<u>100%</u>

La **Réserve légale** se chiffre à 9.300.000,00 euros après affectation de 2.700.000,00 euros du bénéfice réalisé en 2020. 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 2.970.000,00 euros par l'ajout de 2.780.000,00 euros du bénéfice réalisé en 2020 et après incorporation des réserves dans le capital.

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

	31.12.2020	accroissements	amortissements	31.12.2021
Subventions Terrains bâtis	25.336.624,54	168.739,00	-	25.505.363,54
Subventions Immeubles locatifs	62.094.784,89	17.720.875,00	1.746.975,46	78.068.684,43
	<b>87.431.409,43</b>	17.889.614,00	1.746.975,46	<b>103.574.047,97</b>



## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

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. La durée d'amortissement pour ces subventions est alignée avec l'immobilisation subventionnée.

### II) Provisions (note 7)

Les **Provisions** se décomposent comme suit:

	31.12.2020	accroissements	diminutions	31.12.2021
Provision pour service après-vente	638.967,26	317.069,68	245.101,09	710.935,85
Provision pour travaux restant à faire	1.863.691,24	3.168.583,73	1.863.691,24	3.168.583,73
Provision pour congés reportés	319.266,54	-	17.966,21	301.300,33
Provision pour aide à la construction d'ensembles à verser	-	350.543,00	-	350.543,00
	<b>2.821.925,04</b>	<b>3.836.196,41</b>	<b>2.126.758,54</b>	<b>4.531.362,91</b>

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.

La provision pour l'aide à la construction d'ensembles a été créée pour couvrir les subsides à verser à des acquéreurs bénéficiaires de chantiers décomptés fin 2021.



## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

### III) Dettes (note 8)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Dettes envers des établissements de crédit</b>		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2.157.132,36	27.931.128,34
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	23.742.278,35	4.156.360,12
	<b>25.899.410,71</b>	<b>32.087.488,46</b>
<b>Acomptes reçus sur commandes</b>		
<b>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</b>		
Avoirs en vue de l'acquisition d'un logement ou d'un garage (cautions)	128.165,00	113.150,00
Avoirs d'acquéreurs de logements en voie de construction du chef de travaux non encore décomptés au 31 décembre	116.303.112,39	100.241.282,48
	<b>116.431.277,39</b>	<b>100.354.432,48</b>
<b>Dettes sur achats et prestations de service (fournisseurs)</b>		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	9.673.881,27	11.550.394,71
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	8.743.881,34	6.452.820,69
	<b>18 417 762,61</b>	<b>18 003 215,40</b>
<b>Autres dettes</b>		
Dettes fiscales	392.524,55	365.030,49
Dettes au titre de la sécurité sociale	417.996,86	380.652,22
	<b>810.521,41</b>	<b>745.682,71</b>
Autres dettes		
<b>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</b>		
Avances pour frais communs immeubles locatifs	890.846,92	674.632,02
Cautions rachats	7.100,00	11.100,00
Compte transitoire d'attente primes logements rachetés	449.620,01	364.269,46
Compte transitoire d'attente avances sur infrastructure	991.764,36	991.764,36
Divers	967,32	4.110,08
	<b>2.340.298,61</b>	<b>2.045.875,92</b>
<b>dont la durée résiduelle est supérieure à un an</b>		
Cautions location	66.918,33	51.613,32
Garanties locatives	24.499,36	19.518,48
Fonds de garantie locataires	351.190,30	226.495,69
Subsides	38.222.095,68	27.029.690,48
	<b>38.664.703,67</b>	<b>27.327.317,97</b>
	<b>202.563.974,40</b>	<b>180.564.012,94</b>

Les **Dettes envers des établissements de crédits** supérieures ou égales à un an ont augmenté suite à la souscription d'un nouvel emprunt à taux fixe de 20.000.000 euros pour le financement d'immeubles locatifs nouvellement construits.

Les **Autres dettes dont la durée résiduelle est supérieure à un an** représentent principalement 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. Au moment où 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 sera considérée comme subvention d'investissement et transférée dans la rubrique correspondante.



## COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

	Exercice 2021	Exercice 2020
Produits de la vente chantiers décomptés	68.734.937,47	57.101.957,91
Produits de la location	3.719.607,31	3.137.194,96
Produits de la gérance	415.349,43	392.612,74
Autres revenus	8.987.381,18	1.003.990,00
	<b>81.857.275,39</b>	<b>61.635.755,61</b>

Le poste « 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)** se composent comme suit :

	Exercice 2021	Exercice 2020
Coûts de production	28.378.435,07	4.190.641,22
Honoraires internes	4.021.304,00	1.569.977,20
	<b>32.399.739,07</b>	<b>5.760.618,42</b>

Les **Autres produits d'exploitation (note 10)** se composent comme suit :

	Exercice 2021	Exercice 2020
Corrections de valeurs sur subsides	1.746.975,46	1.358.022,04
Reprises sur provisions	2.126.758,54	3.335.209,17
Autres produits d'exploitation	543.957,12	422.549,83
	<b>4.417.691,12</b>	<b>5.115.781,04</b>

Le **Coût de production des immeubles finis** (Matières premières et consommables) (**note 11**) se composent comme suit :

Coût de production chantiers décomptés	54.158.411,84	40.911.423,06
Travaux restant à faire	2.693.094,87	2.156.475,98
Chantiers portés à l'actif	28.378.435,07	4.190.641,22
	<b>85.229.941,78</b>	<b>47.258.540,26</b>

Les « Travaux restant à faire » ont changé de rubrique passant des **Autres charges d'exploitation vers Coût de production des immeubles finis** et sont compensés par une reprise de provision dans les **Autres produits d'exploitation**.



## COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

	Exercice 2021	Exercice 2020
Frais d'exploitation divers	477.490,03	332.225,64
Frais d'exploitation des immeubles locatifs	403.301,09	330.534,65
Entretien matériel informatique	257.687,07	266.423,15
Entretien matériel technique	59.693,44	62.190,75
Honoraires	250.478,72	382.328,01
Primes d'assurances	158.732,20	113.252,52
Frais d'administration et de communication	390.499,19	359.060,87
Charges externes diverses	171.022,25	155.651,12
	<b>2.168.903,99</b>	<b>2.001.666,71</b>

### **Frais de personnel (note 13)**

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

	Exercice 2021	Exercice 2020
Salaires et traitements	9.884.560,48	8.887.564,02
Charges sociales couvrant les salaires et traitements	1.336.726,03	1.201.460,94
Autres frais de personnel	246.559,98	39.979,11
	<b>11.467.846,49</b>	<b>10.129.004,07</b>

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

	Exercice 2021	Exercice 2020
Salariés (moyenne des employés à temps plein) :	<b>133</b>	<b>122</b>

### **Les Autres charges d'exploitation (note 14)**

	Exercice 2021	Exercice 2020
Immeubles destinés à la vente (stock) cédés	6.582.146,90	838.520,68
Immobilisations corporelles cédées	1.156.166,21	-
Dotations aux provisions	3.485.653,41	1.868.663,59
TVA non-déductible (prorata)	405.797,43	207.502,21
Frais de service après-vente	245.101,09	699.957,16
Impôts fonciers	50.342,50	44.484,90
Indemnités des administrateurs	48.708,48	46.071,93
Indemnités des commissaires	-	1.550,00
Autres charges d'exploitation	19.550,99	133.766,79
	<b>11.993.467,01</b>	<b>3.840.517,26</b>



## COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2021

---

Le poste « Immobilisation corporelles cédées » a été renommé « Immeubles destinés à la vente (stock) cédés » pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2020 afin d'assurer la comparabilité avec l'exercice clôturant au 31 décembre 2021.

Dans la rubrique **Intérêts et autres charges financières (note 15)** 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 75.000.000 euros depuis fin de l'année 2021.

Pour assurer ses projets futurs, la Société a signé, à fin 2021, diverses conventions en vue de l'acquisition de terrains, ainsi qu'un acte d'acquisition en VEFA pour une résidence à Luxembourg-Kirchberg pour un montant de 6,64 millions d'euros. Pour l'année 2020, ce chiffre s'élevait à 650.000 d'euros.

### **Evènements COVID et post clôture**

La pandémie COVID a continué en 2021 et des impacts comme la pénurie de matériaux de construction, suivie d'une inévitable augmentation des prix, se sont matérialisés. Les conséquences ont été de fortes augmentations de nos prix de revient, de nos prix de vente et par ailleurs des retards sur nos chantiers.

La récente guerre en Ukraine risque d'aggraver encore cette situation.



8



A photograph of a modern building facade featuring wood shingle siding, large windows with dark frames, and white architectural panels. A bright yellow diagonal graphic element is overlaid on the left side of the image.

# 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 2021, 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 2021 ;
  - 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 international de déontologie des professionnels comptables, y compris les normes internationales d'indépendance, publié par le Comité des normes internationales d'éthique pour les comptables (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 Lu embourg  
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 21 avril 2022

Patrick Schon



**SNHBM.lu**