

# SNHBM

---

Rapport annuel

---

2020





**SNHBM**

Couverture :

Olm, Elmen, maisons témoins

## TABLE DES MATIÈRES

---

	Page
Organes de la Société	5
Les chiffres-clés	7
Evolution de la Société	10
Rapport de gestion du Conseil d'Administration	22
Bilan et Comptes de Profits et Pertes au 31 décembre 2020	38
Notes aux comptes	44
Rapport du Réviseur	60



## ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

---

### Conseil d'Administration

Annick ROCK Présidente	Architecte au Ministère du Logement
Marc FRIES Vice-Président	Premier Conseiller de Direction du Fonds de Compensation
Simone BEISSEL	Echevin de la Ville de Luxembourg
Dan BIANCALANA jusque mai 2020	Député-maire de la Ville de Dudelange
Jeff FETTES	Premier Conseiller de Gouvernement Ministère d'Etat
Henri HAINE jusque mai 2020	Conseiller de Direction 1 <sup>ère</sup> classe Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable
Jean-Luc KAMPHAUS	Conseiller de Direction 1 <sup>ère</sup> classe Ministère des Finances
Martin KOX à partir de mai 2020	Echevin de la Ville d'Esch-sur-Alzette
Cynthia SCHNEIDER à partir de mai 2020	Attachée Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable
Romain WEHLES	Directeur de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat

### Direction

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



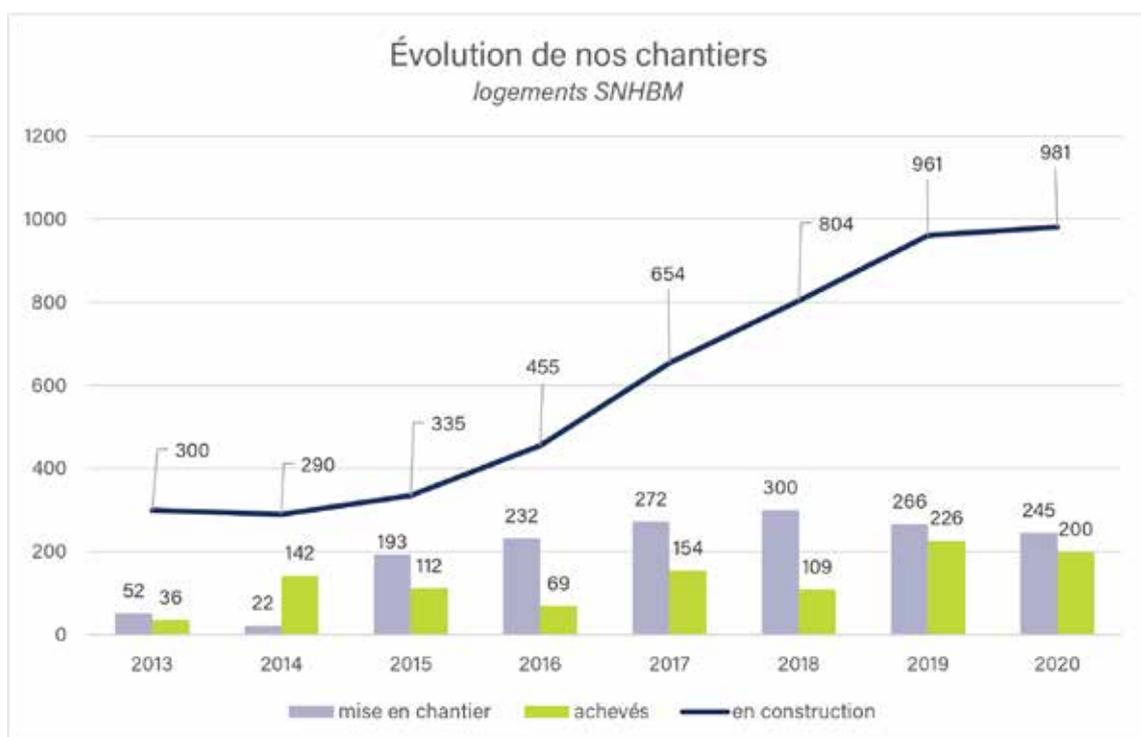
Kirchberg, Réimerwee, Résidence Resha

## LES CHIFFRES-CLÉS

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Variation 2019/2020
en milliers d'euros								
Somme bilantaire	184.918	186.765	205.535	231.959	276.357	325.873	376.331	15,48%
Capitaux propres*	60.547	67.933	70.122	87.529	92.131	100.029	105.513	5,48%
Provisions	737	1.596	632	1.620	5.631	4.288	2.822	-34,19%
Immobilisations								
Terrains	76.622	80.504	86.368	95.333	97.621	100.055	100.341	0,29%
Constructions	27.082	30.155	37.284	44.251	43.966	57.480	72.145	25,51%

Logements entamés	22	193	232	272	300	266	245	
Logements achevés	142	112	69	154	109	226	200	
Logements en cours de construction	290	335	455	654	804	961	981	
Logements locatifs	164	184	166	206	212	262	311	
Réserves foncières (en hectares)	115,3	119,5	115,2	117,9	117,9	118,4	118,4	
Personnel (moyenne des employés à temps plein)	46	58	70	81	94	107	122	

\* hors subventions d'investissement en capital







© Fabek Architectes

Belval-Nord

# ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ





## EVOLUTION DE LA SNHBM

---

Le secteur de la construction, parmi tous les autres secteurs, a été fortement impacté par la crise sanitaire mondiale du Covid-19. En effet, dans le cadre de la lutte contre la pandémie, le gouvernement a déclaré l'état de crise et a introduit une série de mesures de confinement ; il a ainsi pris la décision de fermer les chantiers de construction du 20 mars au 20 avril 2020.

La fermeture des chantiers a eu un impact très important sur la SNHBM et a provoqué des retards inévitables et particulièrement visibles sur les chantiers. Lors de la reprise des travaux fin avril et les mois suivants, la SNHBM a été confrontée régulièrement à la fermeture temporaire de diverses entreprises pour causes d'infections ou de quarantaines. A ceci s'ajoutent les difficultés d'approvisionnement et les retards de livraison de matériel, particulièrement en provenance de l'étranger. Le tout impacte forcément les délais, mais également les coûts de construction de nos logements.



Olm, Elmen, maisons témoins

De même, l'organisation interne de la Société a inévitablement été touchée par le confinement, les quarantaines ou les congés pour raisons familiales. La SNHBM a subi un impact important sur sa productivité, l'élaboration et la mise en œuvre de ses projets de logements. Contrairement au rythme habituel de la SNHBM, la poursuite des travaux a été ralentie par ces mois exceptionnels de pandémie.

Les années précédentes, la SNHBM avait déjà constaté une croissance sur les retards de ses chantiers et avait des difficultés à faire respecter les délais aux entreprises. Malheureusement, la pandémie n'a fait qu'empirer la situation.

Toutefois, la SNHBM a été très réactive et a rapidement mis en place les outils nécessaires pour permettre à plus de la moitié de son personnel de bénéficier du télétravail.

Malgré les contraintes, tous les employés se sont fortement impliqués afin de fournir le meilleur travail possible. Heureusement, peu d'employés ont été infectés par le Covid-19 et aucun n'a subi de graves complications.

Outre les directives sur les gestes barrières et de distance émises par le Gouvernement, la SNHBM a mis en place des règles sanitaires strictes afin de protéger au mieux son personnel et ses clients. Ainsi, pendant les premiers mois de la pandémie, toutes les réunions internes et externes se sont tenues par vidéoconférence et les entrevues avec les clients ont eu lieu par téléphone. La SNHBM a également mis à disposition de son personnel tout le matériel nécessaire pour respecter au mieux les règles sanitaires.

-----

En 2020, la SNHBM a jugé opportun de moderniser ses statuts en les adaptant au développement de la Société. L'objet social de la Société a été reformulé afin d'ancrer tout type d'activité se rattachant directement ou indirectement à l'élaboration des logements abordables, mission principale de la SNHBM.

Au courant du processus de la mise au point de ses statuts, la Société a également élaboré son règlement d'ordre intérieur et a mis en place deux comités consultatifs du Conseil d'administration, notamment le « Comité d'audit interne » et le « Comité de rémunération ». Dans ce même contexte, la Société a nommé un Directeur adjoint.

Par ailleurs, les Commissaires aux comptes ont été abolis étant donné que les comptes de la Société sont vérifiés par un auditeur externe.

Elle a également procédé à une **augmentation du capital** social par incorporation de réserves afin de garantir à terme la continuité de l'activité. Les actionnaires de la SNHBM ont donc accepté de participer à une augmentation de capital à hauteur de 27 millions d'euros. Lors d'une Assemblée Générale extraordinaire en janvier 2021, le capital social a ainsi été porté de 66 à 93 millions d'euros.



Contern, Résidence Basalte

Un Régime complémentaire de pension a été mis en place pour tous les collaborateurs de la Société. Le Conseil d'administration a jugé son instauration responsable en matière de prestations vieillesse pour ses employés.

Depuis plusieurs années, la SNHBM développe significativement son activité et augmente le nombre de **logements mis en chantier**. Elle a ainsi entamé un total de 245 logements en 2020, répartis sur 8 sites. Outre les logements, la SNHBM réalise également de nombreuses surfaces hors logements comme par exemple des services de proximité tels que, des supermarchés, des crèches, une *Maison pour Tous* et une *Maison des Jeunes*, des surfaces commerciales, des parkings centralisés et de bureaux. Ces surfaces contribuent à animer les nouveaux lotissements et à y créer un cadre de vie agréable. En 2020, la SNHBM a ainsi débuté la construction de 384 emplacements de parking. A ces surfaces s'ajoutent aussi les travaux d'infrastructure pour divers sites.

Courant 2020, la SNHBM a achevé 200 unités, chiffre légèrement en baisse à cause du Covid-19.

L'évolution continue de l'activité implique également une **croissance du personnel**. Ainsi, la SNHBM compte 125 équivalent temps plein (ETP) à la fin de l'année 2020. L'objectif reste de porter le nombre d'ETP à 150 pour la fin 2021 permettant ainsi de renforcer presque tous les services pour les futurs projets.

En vue de faire face à cet accroissement considérable de son effectif, la SNHBM a entamé un **réaménagement de ses bureaux** actuels ; l'objectif étant de moderniser l'immeuble et d'en augmenter l'espace disponible, la flexibilité et l'ergonomie des bureaux.

Dans l'idée d'offrir des **espaces de travail confortables et conviviaux** à ses employés, la SNHBM a décidé d'intégrer des espaces communs, appelés zones de *break-out*. Ces zones permettent de créer un environnement de travail décontracté et collaboratif dans lequel les employés peuvent par exemple tenir une réunion informelle, échanger des informations et des idées, obtenir des points de vue différents, discuter avec les collègues autour d'un café ou simplement se détendre. Dans les moments de stress, il est important de pouvoir se déconnecter et se ressourcer ; ce qui contribue à augmenter la concentration et par conséquent, la productivité.

La SNHBM a aussi complètement réorganisé l'espace accueil clients et mettra en place de nouvelles salles pour les accueillir.



© Médiathèque Commune de Kehlen - Raymond Faber

## LES PROJETS D'ENVERGURES

---

### Elmen

Le projet Elmen est le projet phare de la SNHBM. Le premier village compte 388 logements répartis entre 194 maisons unifamiliales en bois et 194 appartements en construction traditionnelle. Les premiers logements ont été mis en vente en été 2020. Ce projet a connu un grand succès auprès du public. Lors de la première phase de mise en vente, comptant 54 unités, la SNHBM a ainsi reçu environ 400 dossiers de candidature.

Afin que les prospects puissent se faire une idée précise des types de maisons en vente, la SNHBM a construit 9 maisons témoins en bois. La construction de ces maisons s'est achevée en septembre 2020 et les maisons sont donc accessibles aux acquéreurs potentiels. Initialement, la SNHBM avait prévu d'organiser des journées portes ouvertes lors de la vente. Malheureusement, à cause de la pandémie, cela n'a pas pu se faire. Par conséquent, seuls les candidats sélectionnés peuvent visiter les maisons témoins.

L'idée du projet Elmen était d'offrir un urbanisme différent, misant sur une meilleure qualité de vie en favorisant la mobilité douce. Ainsi, 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. 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.

La SNHBM avait également des exigences élevées en matière de durabilité. Ainsi, le choix s'est porté sur des matériaux durables, comme par exemple le bois pour les maisons unifamiliales. Ce type de construction est plus respectueux de l'environnement au niveau des émissions de CO<sub>2</sub>.

La SNHBM attache aussi beaucoup d'importance aux énergies renouvelables, à l'économie d'énergie, et aux aménagements extérieurs verdoyants incluant une biodiversité. 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 !

Pour le PAP 1 de ce projet de très grande envergure, une loi de financement « autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen » a été adopté par le Gouvernement le 25 novembre 2020 et prévoit une enveloppe totale de 75,8 millions d'euros.

### Boulevard John F. Kennedy à Luxembourg-Kirchberg

Depuis plusieurs années maintenant, la SNHBM collabore régulièrement avec le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) pour la réalisation de logements à coût modéré à Kirchberg.

En effet, le gouvernement s’est donné pour priorité de réaliser plus de logements abordables dans ce quartier. Pour ce faire, le FUAk a sollicité la collaboration de la SNHBM pour la réalisation du projet JFK Sud. Ce projet prévoit la réalisation d’environ 250 logements répartis dans 9 immeubles.

Ce projet est également innovant sur plusieurs plans. Le FUAk et la SNHBM ont à cœur de réaliser des bâtiments écologiques et avec des critères de développement durable. Ainsi, la construction encouragera la mobilité douce. Des parkings à vélos seront prévus à raison d’un emplacement par chambre à coucher. L’eau de pluie sera utilisée pour l’arrosage et pour les machines à laver. L’eau grise sera récupérée et réutilisée. Les bâtiments produiront et utiliseront de l’énergie renouvelable. Des espaces verts seront créés avec des plantations 100% indigènes entre les immeubles.

La SNHBM, toujours très ambitieuse, souhaite procéder à une mise en chantier en 2023. Tout comme le projet d’envergure *Parc Réimerwee*, ce projet reflète de manière exemplaire la rapidité de mise en œuvre par la SNHBM d’un grand nombre de logements.

Autres futurs projets d’envergure en cours d’élaboration

Localisation	Nombre de logements prévus
Mersch	300
Merl-rue des Ligures	270
Merl - bd Pierre Dupong	180
Kirchberg-Domaine du Kiem	320
Bonnevoie - Itzigerknupp	480
Diekirch - Cité militaire	184
Sandweiler	80
Grousbous	85
Belval Nord	83
Harlange	67



Lamadelaine, An den Atzéngen

## 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.

Récemment la SNHBM a ainsi réalisé des projets pour compte des communes de Junglinster, Sanem, Hesperange, Niederanven ou Mamer. De nouveaux projets sont envisagés avec les communes de Clervaux et de Schengen, sans oublier la Ville de Luxembourg, actionnaire de la SNHBM. La majorité de ces projets sont des projets mixtes comprenant, outre des logements, des surfaces de commerces, de professions libérales ou respectivement publiques. La SNHBM, toujours prête à relever de nouveaux défis, fait preuve d'une grande flexibilité et capacité d'adaptation.

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, 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 ou encore la gestion d'une résidence.



Mühlenbach

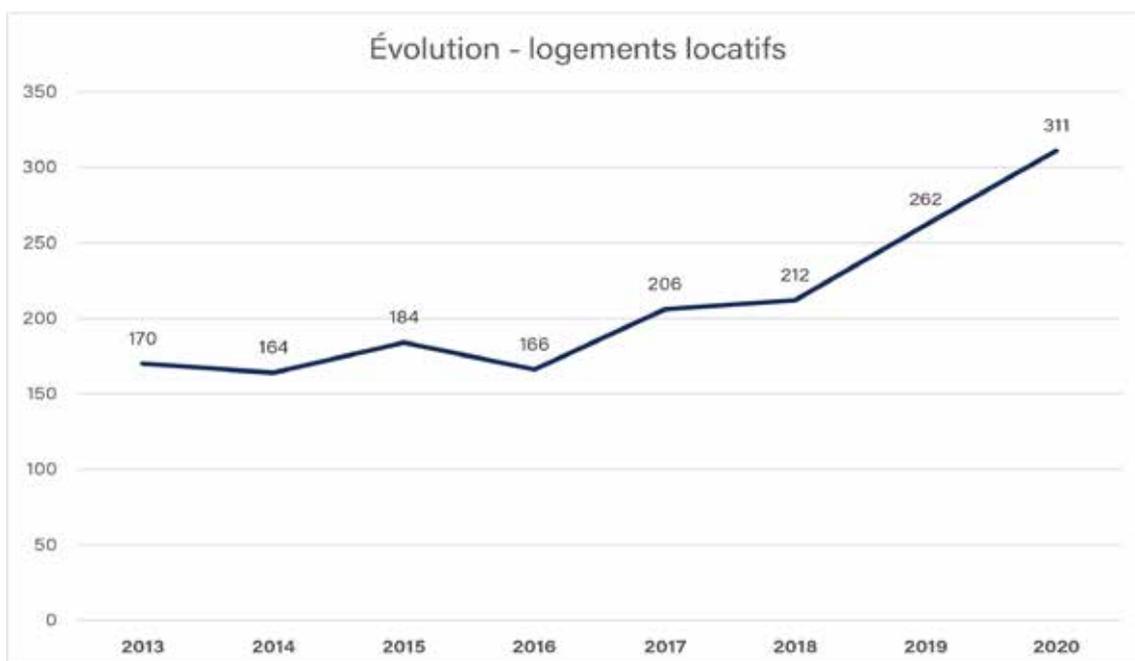
Traditionnellement, la SNHBM a été plus active dans le centre et le sud du pays. Depuis 2019, la SNHBM développe divers projets dans le nord du pays, notamment à Heiderscheid et à Harlange. D'autres projets suivront à Grosbous, à Bourscheid et à Hupperdange.

### Parc locatif de la SNHBM

En 2020, la SNHBM a entamé la construction de 79 nouveaux logements locatifs, dépassant ainsi largement l'objectif de mise en chantier de 50 nouveaux logements locatifs par an. La SNHBM a également achevé 49 logements locatifs, permettant ainsi à de nombreuses familles d'avoir un nouveau chez soi.

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 en construction des logements locatifs à Luxembourg-Kirchberg, Grevenmacher, Diekirch, Contern, Helmsange, Belvaux, Käerjeng et Elmen.

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



## PARC LOCATIF ACTUEL

- |   |                  |    |   |
|---|------------------|----|---|
| 1 | Diekirch         | 9  | Contern   |
| 2 | Esch-sur-Alzette | 10 | Helmsange   |
| 3 | Grevenmacher     | 11 | Belvaux   |
| 4 | Luxembourg       | 12 | Käerjeng  |
| 5 | Mamer            | 13 | Elmen  |
| 6 | Mersch           |    |   |
| 7 | Lamadelaide      |    |   |
| 8 | Junglinster      |    |   |







© Médiathèque Commune de Kehlen - Raymond Faber

Olm, Elmen

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





## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

### Projets en cours

Au cours de l'exercice 2020, la SNHBM avait 981 logements en construction (961 en 2019) 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 Atzéngen*, à Mersch, à Niederkorn *rue de Pétange*, à Käerjeng *Cité Jean-Christophe* et enfin à Niederanven *Op dem Wakelter* et *Cité Wakelter*.

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 2020, 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, 3 parkings centraux, des surfaces de bureaux et des commerces,
- à Contern : 1 cabinet de kinésithérapie et 1 cabinet dentaire,
- à Junglinster-Centre : 2 commerces,
- à Grevenmacher : 1 crèche et 1 local pour une *Kleederstuff*.

Ces projets représentent quelques 5.650 m<sup>2</sup>.



Olm, Elmen, maisons témoins

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.

La SNHBM y réalise actuellement la résidence locative Kuma avec 39 logements et disposant de 39 emplacements de stationnement aménagés en sous-sol.

Au *Quartier du Parc Réimerwee*, un concours d'architectes a 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.

Le premier ensemble composé de 4 résidences réalisées par le bureau d'architecture autrichien AllesWirdGut est achevé. Les propriétaires des 60 appartements des 3 résidences Enir, Mira et Juza se sont vus remettre les clés au cours de l'année 2020.

Les locataires de la 4<sup>e</sup> résidence (Vela) avec 34 appartements ont commencé à emménager en 2020.

Un deuxième projet élaboré par le bureau d'architecture SteinmetzDeMeyer se compose de 6 résidences dont une est destinée à la location sociale. Sur les 128 appartements de ce projet, 23 seront locatifs.

Le troisième ensemble, élaboré par les architectes AZPML et Beckmann N'Thépé, comporte 3 résidences (Clava, Meissa et Leonis) de 72 appartements au total, dont 33 seront affectés à la location sociale.

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

Un autre concours d'architectes a été organisé pour le projet *Porte de l'Europe*, au *Quartier*



Kirchberg, Réimerwee, Résidence Enir

**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. La remise des clés des appartements a eu lieu en mars 2021.

Aux abords de la **route d'Arlon à Luxembourg** la SNHBM a construit depuis mi-2016 deux immeubles comportant 35 appartements destinés à la vente. Le rez-de-chaussée et deux étages du premier immeuble sont aménagés en bureaux. L'Etat est propriétaire de la majorité des bureaux et y a installé, entre autres, la *Maison des Droits de l'Homme*. Les acquéreurs des deux résidences se sont vus remettre les clés fin 2019 et la remise des clés des surfaces de bureaux a eu lieu en 2020.

Dans le cadre du projet Baulücken, la SNHBM réalisera pour compte de la Ville de Luxembourg deux bâtiments avec un total de 18 unités destinées à la location sociale dans la **rue Joseph Hansen à Luxembourg-Limpertsberg**. Ces travaux ont débuté en janvier 2021.

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<sup>e</sup> 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, Rothweil II**, 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 sont construits et vendus par la SNHBM. La Commune, propriétaire des terrains, les a cédés à la SNHBM par droit d'emphytéose.

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.

La SNHBM a acquis un terrain de la Congrégation des Sœurs Franciscaines 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.

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

Les propriétaires des 8 maisons unifamiliales, des 20 appartements (répartis sur 3 immeubles) et des +/- 130 m<sup>2</sup> de commerces/bureaux ont pris possession des lieux fin 2019.

Au total la Société a construit 5 immeubles dont 2 sont affectés à la location sociale, soit 14 appartements. Les premiers locataires ont pu emménager en février 2020.

A **Lamadelaide, An den Atzéngen**, la SNHBM finalise la construction de 51 maisons unifamiliales. Les trois immeubles avec au total 31 appartements ont été achevés fin 2019. Les locataires d'une résidence de 9 appartements ont emménagé début 2020.

Courant 2020, la SNHBM a achevé 19 maisons unifamiliales ; 24 sont toujours en construction.

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 deux résidences destinées à l'acquisition se sont vus remettre les clés en 2020 ; les locataires de la résidence DU pourront emménager à court terme.

En ce qui concerne les maisons, tous les propriétaires ont pu prendre possession de leur bien au printemps 2021.



© Médiathèque Commune de Kehten - Raymond Faber

Olm, Elmen

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. Tous les propriétaires ont déjà emménagé.

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.

Courant 2020, 31 maisons unifamiliales ont été mises en chantier.

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 26 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. Toutes les résidences ont été quasiment achevées fin 2020.

Les six résidences suivantes ont été mises en chantier au printemps 2020. Les immeubles Azulite, 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. Tous les immeubles sont en phase de gros œuvre.

Fin 2019, la SNHBM a également entamé la construction des 16 premières maisons unifamiliales.

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.



Käerjeng, cité Jean-Christophe

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 en 2022.

La construction des 9 maisons témoins en bois a été achevée en septembre 2020.

Fin 2020, les travaux en cours comprenaient:

- 27 maisons unifamiliales
- 90 appartements répartis sur 13 résidences
- 3 parkings centralisés
- la crèche et l'immeuble de bureaux
- 2 surfaces commerciales (ligue HMC et bureau d'assurances)
- 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 *Hannert 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.

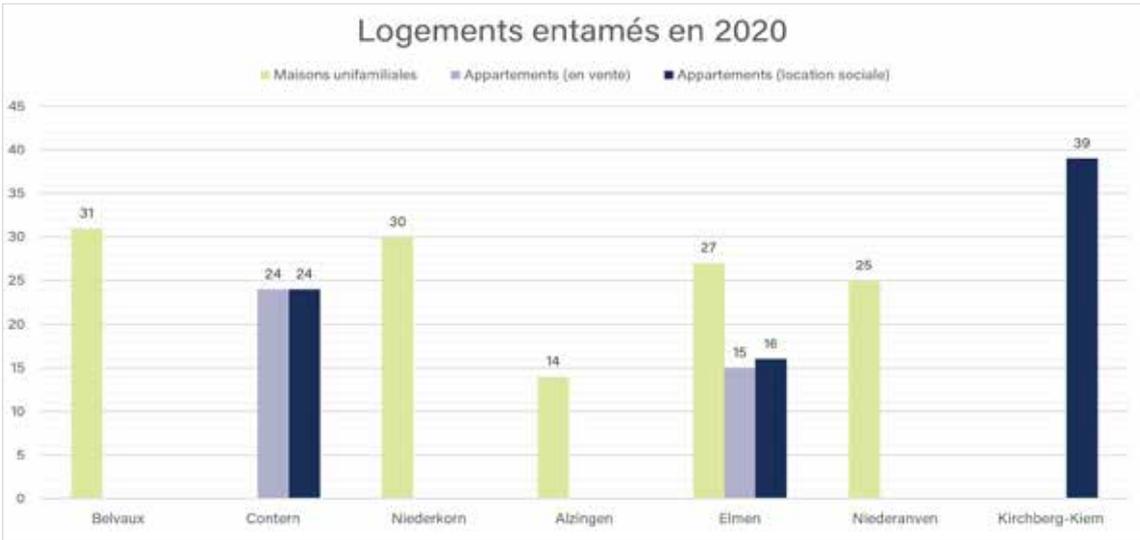
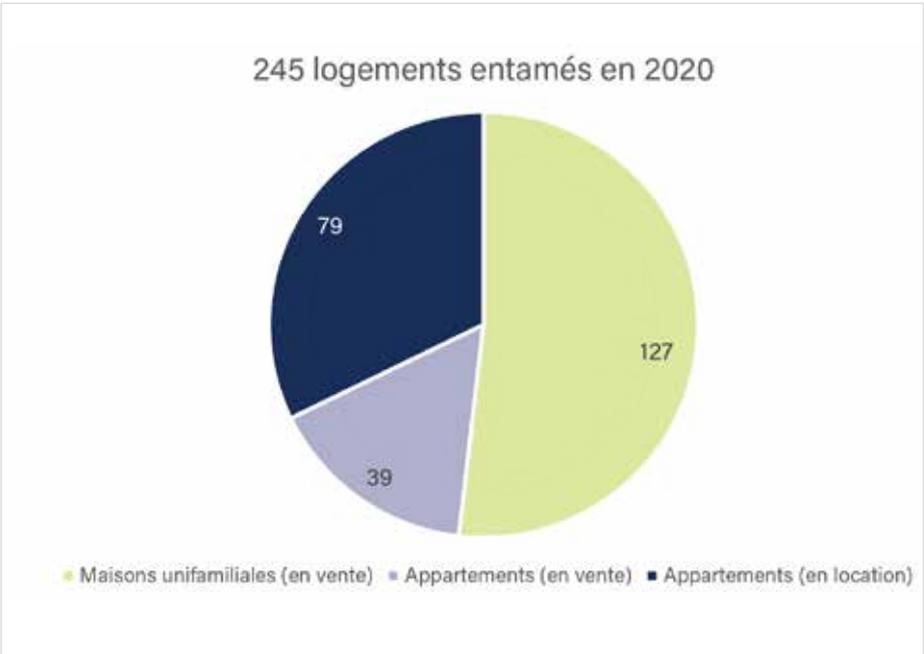
La SNHBM construit les 2 résidences pour compte de la Commune, qui affectera les appartements à la location sociale. La Commune met le terrain, pour la construction des 9 maisons, à disposition de la SNHBM par droit d'emphytéose. Les travaux de second œuvre de l'ensemble des logements sont en cours.

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.

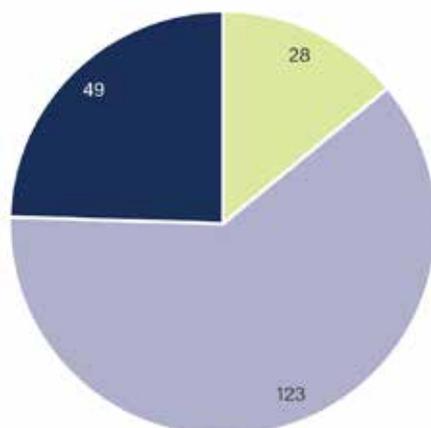
La résidence Zéolite dispose de 8 appartements qui ont été mis en vente. Les résidences Corindon et Darby sont destinées à la location sociale et comptent un total de 14 unités.

La résidence Zéolite est en phase de parachèvement. Les résidences Orobica et Darby ne pourront être mises en chantier qu'après l'enlèvement de la ligne à haute tension. Les travaux de gros œuvre sont en cours pour 22 maisons unifamiliales ; un groupe de 8 maisons est également en attente de l'enlèvement de la ligne à haute tension.

A *Niederanven*, la SNHBM réalise 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.

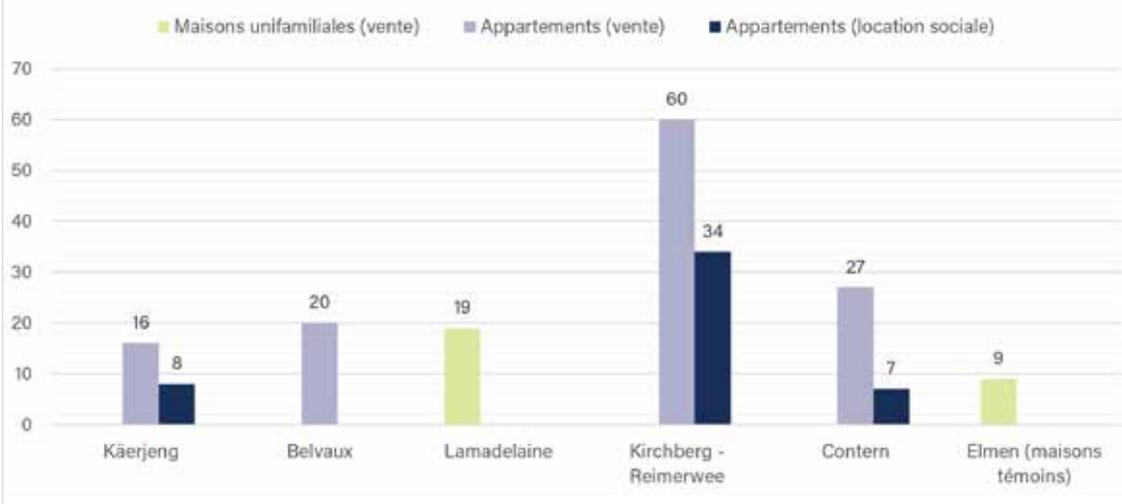


### 200 logements achevés en 2020



■ Maisons unifamiliales (en vente) ■ Appartements (en vente) ■ Appartements (en location)

### Logements achevés en 2020



## Projets futurs

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

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 sera réalisé dès automne 2021 pour compte de la Ville de Luxembourg, qui entend affecter les logements à la location sociale.

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 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 Ligures**, est actuellement à l'étude avec plus de 250 logements à construire par la SNHBM.

Toujours dans le cadre du projet Baulücken, la SNHBM réalise également pour compte de la Ville de Luxembourg un projet à **Luxembourg-Neudorf**, dans la **rue de Grünwald**, comprenant 7 logements.



Olm, Elmen, maisons témoins

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 était très compliquée, mais a pu être finalisée fin 2020. Par la suite, des fouilles archéologiques sont prévues courant printemps 2021.

Le remembrement des terrains du PAP **Anatole France** avait déjà été signé auparavant. Les travaux d'infrastructure sont déjà bien avancés.

A Luxembourg-Kirchberg, **boulevard John F. Kennedy**, la SNHBM collaborera de nouveau avec le FUAK pour la réalisation de 9 tours comprenant environ 250 unités, dont quelques maisons unifamiliales dans la rue du Fort Thüngen et des surfaces commerciales aux rez-de-chaussées.

Actuellement, il est prévu de modifier un îlot du PAP du **Domaine du Kiem** à Luxembourg-Kirchberg afin de le densifier en hauteur par quelques étages supplémentaires pour passer de 226 à 320 unités de logement. Cette densification est absolument justifiée en raison de la présence future du tram. L'accès aux transports publics est assuré, ce qui permet de réduire sensiblement les emplacements privés par logement.

La Commune de Bissen est propriétaire de plusieurs terrains sis à **Bissen**, au lieu-dit **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 achevé les travaux d'infrastructure. La mise en chantier des logements pour le compte de la SNHBM est programmée pour automne 2021/printemps 2022.

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 automne 2021.

A **Niederanven**, **rue Laach**, la Commune prévoit de créer 16 logements locatifs pour personnes âgées, ainsi que 22 appartements destinés à la location sociale et abordable. Les 22 appartements se situeraient dans 3 résidences et les logements pour personnes âgées dans 8 maisons bifamiliales. La Commune restera propriétaire de tous les logements.

Au lieu-dit **Op Pelgert**, également à Niederanven, la SNHBM envisage la réalisation de 8 maisons destinées à la vente et d'une résidence de 8 appartements, construite pour compte de la Commune, qui affectera les logements à la location sociale.

Pour les maisons, les terrains seront cédés à la SNHBM sous forme d'un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans.

A **Sandweiler**, la Commune est propriétaire d'environ 45 ares au lieu-dit **rue d'Oetrange**. La Commune cédera le terrain par droit d'emphytéose sur 99 ans à la SNHBM, en vue d'y réaliser 13 maisons unifamiliales. Les maisons seront construites conformément aux critères énergétiques NZEB (nearly zero energy building) et vendues suivant les critères standards de la SNHBM. Le PAP a été approuvé par toutes les autorités. Les travaux d'infrastructure débuteront fin 2021.

Egalement à **Sandweiler**, sur le site **Am Bongert**, la SNHBM est propriétaire de 278,54 ares. 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. Il sera introduit après refonte du PAG.

A **Hesperange, place Paul Jomé**, la SNHBM prévoit, en collaboration avec la Commune de Hesperange et la Spuerkees, la réalisation d'un projet accueillant des logements et des commerces. 48 unités revenant à la Commune seront destinées à la vente par la SNHBM (la Commune mettra le terrain à disposition par droit d'emphytéose) et 5-6 unités seront construites pour compte de la Commune qui les affectera à la location sociale.

Pour le projet d'envergure **Elmen**, la SNHBM est en cours d'élaboration du PAP 2. Ces travaux sont à nouveaux réalisés en étroite collaboration avec la commune de Kehlen et les instances publiques concernées. Il a été décidé de densifier le site par une modification ponctuelle du PAG afin d'y prévoir une zone HAB-2 et une densité de logement supérieure afin d'optimiser l'économicité du projet.

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 approuvé et une mise en chantier est prévue pour mi-2021.

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*. Sur les terrains de la SNHBM, sont prévus la construction de 83 unités de logement, 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 automne 2021.

A **Sanem**, au lieudit **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. La mise en chantier est prévue au printemps 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 automne 2021.

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. Le PAP a été approuvé et le remembrement signé. La Commune se charge des travaux de viabilisation.

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 a vendu 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. Les travaux d'infrastructure, entamés fin 2019, sont en phase d'achèvement et les constructions des logements ont débuté au printemps 2021.

Le projet *Um Bierg à Harlange* prévoit la construction de 45 maisons unifamiliales et de 24 appartements. Les travaux d'infrastructure entamés fin 2019 sont achevés et un début de construction des logements est prévu pour 2022.

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 c t modéré, des surfaces administratives et commerciales. Le PAP a été approuvé et les études afin de préparer la démolition des bâtiments sont en cours. Par ailleurs, les études pour un premier bâtiment comprenant des surfaces administratives pour l'Etat, des logements pour l'Armée et le parking centralisé ont aussi débuté.

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).

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 118,4 hectares de terrains.

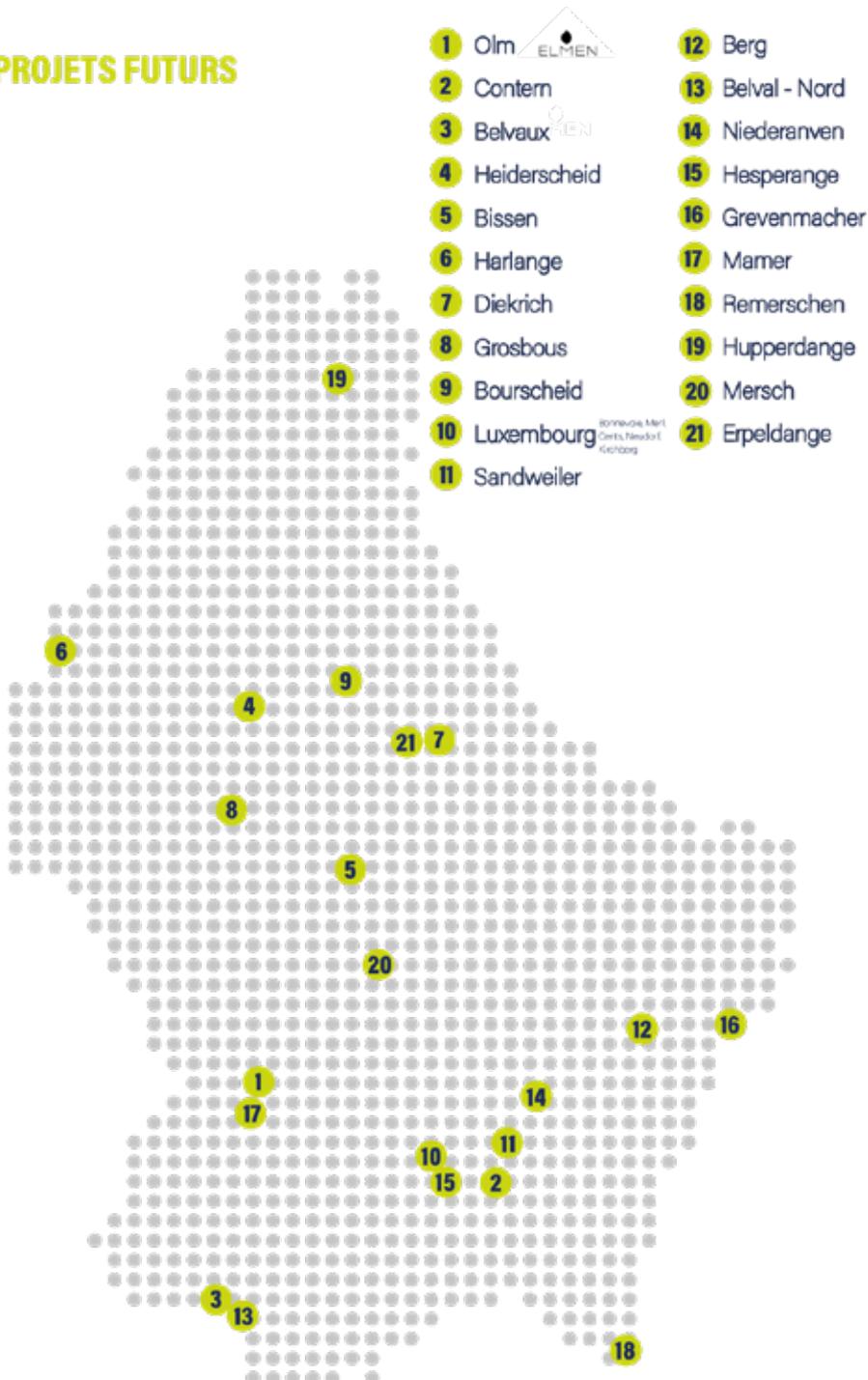
Hormis les projets présentés ci-avant, la SNHBM prévoit des projets sur les sites de Roodt-sur-Syre, Pétange *Pr nzebierg*, Mersch *Grommesch*, Mamer *Zolwerfeld*, Erpeldange *Centre*, Sandweiler *op dem Kapellebierg*, Mersch *Rives d'Alzette*,   Hupperdange et à Remerschen.



  Banana Republic Office

Sanem, Taupeschwiss

## PROJETS FUTURS



## 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 2021

### Le Conseil d'Administration

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



Lamadelaine, An den Atzénen

# **BILAN ET COMPTES DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2020**





## BILAN

<b>Actif</b>	31.12.2020	31.12.2019
	Euros	Euros
<b>Actif immobilisé (note 3)</b>		
<b>Immobilisations corporelles</b>		
Terrains et constructions	172.486.327,00	157.535.561,49
Autres installations, outillage et mobilier	642.710,07	538.789,77
Immobilisations corporelles en cours	16.256.813,60	17.629.939,04
<b>Immobilisations financières</b>		
Titres ayant le caractère d'immobilisations	2.400,00	2.400,00
	<b>189.388.250,67</b>	<b>175.706.690,30</b>
<b>Actif circulant</b>		
<b>Stocks (note 4)</b>		
Produits en cours de fabrication (Constructions en cours)	144.262.537,67	123.891.763,61
Produits finis et marchandises (Immeubles destinés à la vente)	19.553.002,47	9.697.632,28
	<b>163.815.540,14</b>	<b>133.589.395,89</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	6.686.422,81	3.174.158,80
Autres créances		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	4.846.901,37	5.155.834,78
	<b>11.533.324,18</b>	<b>8.329.993,58</b>
<b>Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse</b>	<b>11.593.464,74</b>	<b>8.246.979,01</b>
	<b>376.330.579,73</b>	<b>325.873.058,78</b>

## BILAN

<b>Passif</b>	31.12.2020	31.12.2019
	Euros	Euros
<b>Capitaux propres (note 6)</b>		
Capital souscrit	66.000.000,00	66.000.000,00
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	6.600.000,00	6.600.000,00
Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur autres réserves disponibles	27.190.000,00	19.300.000,00
<b>Résultats reportés</b>	239.866,81	231.231,35
<b>Résultat de l'exercice</b>	5.483.365,51	7.898.635,46
<b>Subventions d'investissement en capital</b>	87.431.409,43	65.992.514,47
	<b>192.944.641,75</b>	<b>166.022.381,28</b>
<b>Provisions (note 7)</b>		
Autres provisions	<b>2.821.925,04</b>	<b>4.288.470,62</b>
<b>Dettes (note 8)</b>		
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure à un an	27.931.128,34	23.054.856,89
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	4.156.360,12	4.565.184,35
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	100.354.432,48	85.539.501,04
Dettes sur achats et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11.550.394,71	8.067.567,60
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	6.452.820,69	6.487.053,16
Autres dettes		
Dettes fiscales	365.030,49	
Dettes au titre de la sécurité sociale	380.652,22	339.332,07
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2.045.875,92	1.835.097,02
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	27.327.317,97	25.673.614,75
	<b>180.564.012,94</b>	<b>155.562.206,88</b>
	<b>376.330.579,73</b>	<b>325.873.058,78</b>

## COMPTES DE PROFITS ET PERTES

	31.12.2020	31.12.2019
	Euros	Euros
Chiffre d'affaires net (note 9)	61.635.755,61	74.362.467,65
Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 9)	5.760.618,42	11.056.077,22
Autres produits d'exploitation (note 10)	5.115.781,04	5.902.175,33
Matières premières et consommables et autres charges externes	47.103.730,99	60.431.381,58
Matières premières et consommables (note 11)	45.102.064,28	58.120.631,81
Autres charges externes (note 12)	2.001.666,71	2.310.749,77
Frais de personnel (note 13)	10.129.004,07	8.993.413,77
Salaires et traitements	8.887.564,02	7.980.412,43
Charges sociales (autres charges sociales)	1.201.460,94	1.013.001,34
Autres frais de personnel	39.979,11	0,00
Corrections de valeur	3.573.513,74	2.994.089,79
sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles (note 3)	3.578.047,42	3.005.928,22
sur éléments de l'actif circulant	-4.533,68	-11.838,43
Autres charges d'exploitation (note 14)	5.996.993,24	10.890.610,56
Autres intérêts et autres produits financiers (note 15)	0,05	3,55
autres intérêts et produits financiers	0,05	3,55
Intérêts et autres charges financières (note 16)	225.547,57	112.592,59
autres intérêts et charges financiers	225.547,57	112.592,59
Résultat de l'exercice	5.483.365,51	7.898.635,46



© Banana Republic Office

Olm, Elmen



Contern, Résidence Jade

# 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 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.

Suite à la mise à jour du plan comptable normalisé en 2020, certains postes pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2019 ont été reclassés afin d'assurer la comparabilité avec les postes pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2020.

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<sup>er</sup> 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.



Olm, Elmen, Parking

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.

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

### ACTIF

#### ACTIF IMMOBILISE

##### I) Immobilisations corporelles (note 3)

	31.12.2019	acquisitions/ accroissements	amortissements	cessions	tranferts	31.12.2020
<b>Terrains</b>						
Terrains non-bâti	62.703.254,60	285.303,94	-	-	-	62.988.558,54
Terrains bâtis cédés par emphytéose	26.525.531,20	-	-	-	-	26.525.531,20
Autres terrains bâtis	10.827.087,38	-	-	-	-	10.827.087,38
	<b>100.055.873,18</b>	<b>285.303,94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.341.177,12</b>
<b>Constructions</b>						
Maisons et autres bâtiments	57.479.688,31	6.923.501,16	(3.184.439,63)	-	10.926.400,04	72.145.149,88
Total terrains et constructions	<b>157.535.561,49</b>	<b>7.208.805,10</b>	<b>(3.184.439,63)</b>	<b>-</b>	<b>10.926.400,04</b>	<b>172.486.327,00</b>
Autres installations, outillage et mobilier	538.789,77	497.528,09	(393.607,79)	-	-	642.710,07
Immobilisations corporelles en cours (immeubles locatifs)	17.629.939,04	9.553.274,60	-	-	(10.926.400,04)	16.256.813,60
	<b>175.704.290,30</b>	<b>17.259.607,79</b>	<b>(3.578.047,42)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>189.385.850,67</b>



Mühlenbach

Les terrains et constructions se composent de quatre postes:

- Les **Terrains non-bâtis** représentent au 31 décembre 2020 un montant total de 62.988.558,54 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/Route d'Arlon*, 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 Atzéngen*. 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 d'acquisition brute de 90.205.713,12 euros ainsi que des amortissements cumulés de 18.060.563,24 euros résultant en un total net de 72.145.149,88 euros tous les immeubles achevés et détenus par la Société. Il inclut, 29 résidences avec 311 logements locatifs, 15 locaux commerciaux et 1 immeuble administratif.



Lamadelaine, An den Atzéngen

Le poste **Autres installations, outillage et mobilier** englobe une valeur d'acquisition brute de 3.077.067,32 euros ainsi que des amortissements cumulés de 2.434.357,25 euros pour s'élever au 31 décembre 2020 à 642.710,07 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 12 immeubles locatifs en phase de construction avec au total 136 logements locatifs.

## ACTIF CIRCULANT

### II) Stocks (note 4)

	31.12.2019	accroissements	diminutions	31.12.2020
<b>Constructions en cours</b>				
Frais d'infrastructures	31.677.019,96	7.419.739,87	5.161.184,71	33.935.575,12
Chantiers en cours (vente)	89.642.586,06	67.583.345,62	46.898.969,13	110.326.962,55
Chantiers futurs	2.572.157,59	-	2.572.157,59	-
	<b>123.891.763,61</b>	<b>75.003.085,49</b>	<b>54.632.311,43</b>	<b>144.262.537,67</b>
<b>Immeubles destinés à la vente</b>				
Immeubles rachetés	4.948.099,77	1.241.746,25	400.090,68	5.789.755,34
Immeubles construits (emplacements de garages)	457.900,00	9.220.104,77	994.350,00	8.683.654,77
Immeubles construits (commerces)	4.291.632,51	787.959,85	-	5.079.592,36
	<b>9.697.632,28</b>	<b>11.249.810,87</b>	<b>1.394.440,68</b>	<b>19.553.002,47</b>
	<b>133.589.395,89</b>	<b>86.252.896,36</b>	<b>56.026.752,11</b>	<b>163.815.540,14</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 *Izegekknupp*, 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 Atzénge*, à Käerjeng *Cité Jean Christophe*, à Belvaux *Geessewee*, à Niederkorn *route de Pétange*, à Alzingen *Rothweit*, à Helmsange *An den Reezen*, à Lac de la Haute-Sûre, à Niederanven *Op dem Wakeltes & Cité Wakeltes*, ainsi qu'à Heiderscheid *Schmitzgart*.
- 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 (127 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. Le compte **Chantiers futurs** a été incorporé dans le compte Chantiers en cours.

Immeubles destinés à la vente

Les *Immeubles destinés à la vente* comprennent six appartements rachetés par la Société en exerçant son droit de préemption, 2 maisons, des boxes et emplacements de garages, les 9 maisons témoins du projet KE 2/2 à Elmen ainsi que des bureaux.

### Créances (note 5)

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Créances résultant de ventes et prestations de services</b>		
Factures non échues	494.278,02	1.137.294,34
Factures échues	5.520.000,00	1.430.447,21
Factures à établir	672.144,79	
Retenues de garanties	-	606.417,25
	<b>6.686.422,81</b>	<b>3.174.158,80</b>
<b>Autres créances</b>		
Frais communs immeubles locatifs	314.590,41	301.150,57
Créances diverses	1.013.221,70	134.514,44
Cautions versées	309.575,00	315.209,00
Avances payées - copropriétés	416.164,46	262.153,43
TVA à recevoir	2.793.349,80	4.142.807,34
	<b>4.846.901,37</b>	<b>5.155.834,78</b>
	<b>11.533.324,18</b>	<b>8.329.993,58</b>

Les factures échues contiennent principalement un acompte dû, lié à une surface de bureaux, mais pas encore payé. Le recouvrement de cette créance ne pose pas de risque.

Les frais communs relatifs aux immeubles locatifs s'élèvent à 314.590,41 euros, alors qu'au passif figurent les avances au titre de ce même poste avec un montant de 674.632,02 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.

## PASSIF

### I) CAPITAUX PROPRES (note 6)

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

	31.12.2019	allocation du résultat	résultat de l'année	31.12.2020
Capital souscrit	66.000.000,00	-	-	66.000.000,00
Réserve légale	6.600.000,00	-	-	6.600.000,00
Autres réserves	19.300.000,00	7.890.000,00	-	27.190.000,00
Résultats reportés	231.231,35	8.635,46	-	239.866,81
Résultat de l'exercice	7.898.635,46	(7.898.635,46)	5.483.365,51	5.483.365,51
	<b>100.029.866,81</b>	-	<b>5.483.365,51</b>	<b>105.513.232,32</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 2020 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 27.190.000,00 euros par l'ajout de 7.890.000,00 euros du bénéfice réalisé en 2019.

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

	31.12.2019	accroissements	amortissements	31.12.2020
Subventions Terrains bâtis	22.945.889,54	2.390.735,00	-	25.336.624,54
Subventions Immeubles locatifs	43.046.624,93	20.406.182,00	1.358.022,04	62.094.784,89
	<b>65.992.514,47</b>	<b>22.796.917,00</b>	<b>1.358.022,04</b>	<b>87.431.409,43</b>

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** s'élèvent à 2.821.925,04 euros; elles se décomposent comme suit:

	31.12.2019	accroissements	diminutions	31.12.2020
Provision pour service après-vente	945.484,13	234.121,20	540.638,07	638.967,26
Provision pour travaux restant à faire	3.055.980,70	1.602.281,64	2.794.571,10	1.863.691,24
Provision pour congés reportés	287.005,79	32.260,75	-	319.266,54
	<b>4.288.470,62</b>	<b>1.868.663,59</b>	<b>3.335.209,17</b>	<b>2.821.925,04</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.

## Dettes (note 8)

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Dettes envers des établissements de crédit</b>		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	27.931.128,34	23.054.856,89
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	4.156.360,12	4.565.184,35
	<b>32.087.488,46</b>	<b>27.620.041,24</b>
<b>Acomptes reçus sur commandes</b>		
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)	113.150,00	173.500,00
Avoirs d'acquéreurs de logements en voie de construction du chef de travaux non encore décomptés au 31 décembre	100.241.282,48	85.366.001,04
<b>Dettes sur achats et prestations de service (fournisseurs)</b>		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11.550.394,71	8.067.567,60
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	6.452.820,69	6.487.053,16
	<b>18.003.215,40</b>	<b>14.554.620,76</b>
<b>Autres dettes</b>		
Dettes fiscales	365.030,49	-
Dettes au titre de la sécurité sociale	380.652,22	339.332,07
	<b>745.682,71</b>	<b>339.332,07</b>
<b>Autres dettes</b>		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
Avances pour frais communs immeubles locatifs	674.632,02	552.165,78
Cautions rachats	11.100,00	4.100,00
Compte transitoire d'attente primes logements rachetés	364.269,46	282.002,24
Compte transitoire d'attente avances sur infrastructure	991.764,36	991.764,36
Divers	4.110,08	5.064,64
	<b>2.045.875,92</b>	<b>1.835.097,02</b>
dont la durée résiduelle est supérieure à un an		
Cautions location	51.613,32	35.308,70
Garanties locatives	19.518,48	15.316,96
Fonds de garantie locataires	226.495,69	200.591,41
Subsides	27.029.690,48	25.422.397,68
	<b>27.327.317,97</b>	<b>25.673.614,75</b>
	<b>180.564.012,94</b>	<b>155.562.206,88</b>

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. 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, Résidence Vela

## COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

	Exercice 2020	Exercice 2019
Produits de la vente chantiers décomptés	57.101.957,91	67.194.449,25
Produits de la location	3.137.194,96	2.806.480,59
Produits de la gérance	392.612,74	326.501,44
Autres revenus	1.003.990,00	4.035.036,37
	<b>61.635.755,61</b>	<b>74.362.467,65</b>

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) se composent comme suit :

	Exercice 2020	Exercice 2019
Coûts de production	4.190.641,22	9.620.157,05
Honoraires internes	1.569.977,20	1.435.920,17
	<b>5.760.618,42</b>	<b>11.056.077,22</b>



© Banana Republic Office

Olm, Elmen

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

	Exercice 2020	Exercice 2019
Corrections de valeurs sur subsides	1.358.022,04	1.020.650,81
Reprises sur provisions	3.335.209,17	4.514.724,45
Autres produits d'exploitation	422.549,83	366.800,07
	<b>5.115.781,04</b>	<b>5.902.175,33</b>

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

	Exercice 2020	Exercice 2019
Coût de production chantiers décomptés	40.911.423,06	48.500.474,76
Chantiers portés à l'actif	4.190.641,22	9.620.157,05
	<b>45.102.064,28</b>	<b>58.120.631,81</b>

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

	Exercice 2020	Exercice 2019
Frais d'exploitation divers	332.225,64	309.196,55
Frais d'exploitation des immeubles locatifs	330.534,65	285.175,35
Entretien matériel informatique	266.423,15	223.709,00
Entretien matériel technique	62.190,75	219.192,20
Honoraires	382.328,01	261.960,79
Primes d'assurances	113.252,52	137.247,83
Frais d'administration et de communication	359.060,87	701.209,56
Charges externes diverses	155.651,12	173.058,49
	<b>2.001.666,71</b>	<b>2.310.749,77</b>

La diminution du poste « Frais d'administration et de communication » est due à l'organisation exceptionnelle de la fête du centenaire de la Société en 2019.

Les *Frais de personnel (note 13)* au cours des deux derniers exercices se décomposent comme suit:

	Exercice 2020	Exercice 2019
Salaires et traitements	8.887.564,02	7.980.412,43
Charges sociales couvrant les salaires et traitements	1.201.460,94	1.013.001,34
Autres frais de personnel	39.979,11	
	<b>10.129.004,07</b>	<b>8.993.413,77</b>

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

	Exercice 2020	Exercice 2019
Salariés (moyenne des employés à temps plein) :	<b>122</b>	<b>107</b>

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

	Exercice 2020	Exercice 2019
Immobilisations corporelles cédées	838.520,68	3.367.476,05
Dotations aux provisions	1.868.663,59	3.171.462,92
TVA non-déductible (prorata)	207.502,21	(202.363,92)
Frais de service après-vente	699.957,16	188.824,45
Impôts fonciers	44.484,90	44.000,65
Travaux restant à faire	2.156.475,98	4.179.173,16
Indemnités des administrateurs	46.071,93	49.049,19
Indemnités des commissaires	1.550,00	2.325,00
Autres charges d'exploitation	133.766,79	90.663,06
	<b>5.996.993,24</b>	<b>10.890.610,56</b>

Les charges des travaux restant à faire sur des chantiers décomptés sont compensées par une reprise de provision dans les autres produits d'exploitation.

Les *Autres intérêts et autres produits financiers* (note 15) comprennent les intérêts bancaires.

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 2020, diverses conventions en vue de l'acquisition de terrains pour un montant estimatif de 650.000 d'euros. Pour l'année 2019 ce chiffre s'élevait à 1,5 millions d'euros.

#### *Evènements COVID et post clôture*

Bien que la pandémie COVID a mené à une clôture temporaire du secteur de la construction en 2020, elle n'a pas d'impact sur la continuité de l'exploitation de l'activité de la SNHBM.

Lors des trois premiers mois de l'année 2021, la tendance de la pénurie inédite de matériaux de construction déjà constatée en 2020, suivie d'une inévitable augmentation des prix et du risque de retard sur les chantiers, s'est fortement renforcée.



Mühlenbach

# 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 2020, 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 2020 ;
  - 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 Luxembourg  
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, [www.pwc.lu](http://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 22 avril 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrick Schon', written over a horizontal line.

Patrick Schon



