SNHBM

RAPPORT 2023 ANNUEL

TABLES DES MATIÈRES

Préface 2

Chiffres-clés 2023 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 30

Projets de construction à travers le pays 32

Projets en cours de construction en 2023 34

Nord 36

Centre 40

Sud 58

Est 66

Résumé de nos projets en 2023 70

Projets futurs 71

Nord 72

Centre 78

Sud 92

Est 96

Bilan et comptes de profits et pertes au 31 décembre 2023 100

Notes aux comptes 106

Rapport du réviseur 122

PRÉFACE

Annick Rock
Présidente du Conseil d'administration

Après les défis rencontrés durant ces dernières années, notamment marquées par la pandémie de la COVID-19 et ses restrictions sanitaires en 2020 et 2021, ainsi que la guerre en Ukraine en 2022, l'année 2023 a apporté son lot de difficultés avec l'évolution considérable de l'indice des prix de la construction, l'inflation et l'augmentation des taux d'intérêt. Face à cette augmentation, de nombreux clients ont été confrontés à des difficultés substantielles pour obtenir un crédit auprès de leurs banques. En conséquence, notre Société, malgré la poursuite de ses activités sur nos chantiers, s'est retrouvée dans une situation inhabituelle se traduisant par un nombre croissant de logements en construction non vendus ; faute d'acquéreurs potentiels.

2023 a aussi été pleine de réflexions et d'échanges avec le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en vue de la mise en vigueur de deux nouvelles lois :

La première loi porte sur les « aides individuelles » et vise à promouvoir l'accès au logement, en location et à la propriété. La deuxième loi concerne le « logement abordable » et redéfinit la création, la gestion et l'attribution des logements en main publique

Les notions de « promoteur social » et de « bailleur social » ont été clarifiés, sans oublier l'instauration du RENLA[1] qui a pour objectif de donner une vue d'ensemble sur les besoins et la disponibilité de logements destinés à la location abordable.

Suite à l'adoption de la loi relative au logement abordable le 21 juin 2023, suivie de son entrée en vigueur le 1er octobre 2023, les activités principales de notre Société, notamment la location abordable, la vente abordable et la vente à coût modéré, ont été impactés.

La SNHBM fait preuve de flexibilité et d'évolution ; elle a accueilli ces nouvelles lois de manière positive pour encore mieux œuvrer dans la création de logements abordables au Luxembourg.

Outre les défis mentionnés précédemment, tout doucement un nombre croissant d'entreprises soumettent à nouveau leur offre de prix sur les marchés publics. Il y a un an par exemple, notre Société a connu des difficultés pour trouver des entreprises à contracter, en raison de la saturation du marché de la construction.

[1] Registre national des logements abordables

Nos chantiers d'envergure continuent à se développer comme en témoigne par exemple le projet à Elmen, le « nouveau village » dans la commune de Kehlen qui compte déjà environ 400 habitants. La vie quotidienne s'installe progressivement et les habitants commencent à s'acclimater au mode de vie spécifique d'Elmen, en s'appropriant les nombreux espaces publics et placettes de rencontre se trouvant dans le village.

Depuis de nombreuses et longues années, la Société poursuit un autre grand projet qui se trouve à Bonnevoie, PAP *Itzegerknupp*. Les travaux d'infrastructures sont en cours depuis octobre 2023 et les travaux de construction des premières résidences démarreront courant 2025. Cela représente une très grande satisfaction de pouvoir enfin donner suite au développement de ce site.

Une collaboration étroite avec le Fonds Kirchberg a donné naissance au projet *John F. Kennedy Sud Zone A1*, d'autant plus remarquable par son implantation à l'entrée du quartier Kirchberg et de sa planification au niveau des logements abordables. Le début des travaux est prévu pour le printemps 2024 et la SNHBM est très fière de pouvoir contribuer à l'élaboration d'un projet d'une telle envergure.

Il me tient donc particulièrement à cœur de remercier et d'exprimer ma gratitude envers les collaborateurs, communes et autres partenaires de confiance pour leur collaboration et engagement dans la réalisation de nombreux projets de logements abordables.

Finalement, notre Société est constamment à la recherche du meilleur compromis entre la qualité des logements et des prix abordables.

Dans ce même contexte, j'aimerais aussi souligner que notre plus grand défi consiste dorénavant dans la recherche et la mise à disposition de terrains en nombre et taille suffisantes, constructibles à court et moyen terme. Ceci représente l'élément clé afin que la SNHBM, en tant que promoteur public, puisse continuer à accomplir sa mission principale qui est de créer des logements abordables accessibles à la location et la propriété. Tel que stipulé dans l'accord de coalition 2024-2028, *« le Gouvernement veillera, à ce que la Société Nationale des Habitations à Bon Marché puisse avoir recours à une réserve foncière assez grande pour pouvoir planifier et augmenter le nombre de logements abordables à créer dans les prochaines années »*.

Récemment, un groupe de travail interministériel a été mis en place dont les responsables de la SNHBM font partie.

Au nom du Conseil d'administration, je remercie le ministre du Logement pour son soutien continuel et surtout son oreille attentive quant aux défis et aux enjeux pour la Société Nationale des Habitations à Bon Marché !

CHIFFRES-CLÉS 2023

Projet Elmen à Olm, Maison pour Tous © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – tagency.lu

CHIFFRES-CLÉS 2023

Construction

230 logements entamés

160 logements achevés

951 logements en cours de construction

Chiffre d'affaires

~ 58.300.000

Ressources humaines

154 collaborateurs au 31/12/2023

Projet Op Lauterbann à Niederkorn © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu

2

ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

Siège à Luxembourg-ville, *Kalchesbruck* © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

Notre siège à Luxembourg-ville, Kalchesbruck © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

Conseil d'administration

Annick ROCK Présidente	Architecte Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
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 – Directeur Administration et Domaines Ministère des Finances
Martin KOX	Représentant de la Ville d'Esch-sur-Alzette Ville d'Esch-sur-Alzette
Cynthia SCHNEIDER	Attachée Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité
Romain WEHLES	Directeur Spuerkeess

Direction

Guy ENTRINGER	Directeur général
Hendrik ROLVERING	Directeur général adjoint et Directeur administratif et financier
Miguel RAIMUNDO	Directeur Développement
Johannes BÄUERLEIN	Directeur Construction

3

MISSIONS ET OBJECTIFS DE LA SNHBM

Projet *Vonnewisen* à Esch-sur-Alzette © SNHBM / Banana Republic Office - image non contractuelle

MISSIONS ET OBJECTIFS DE LA SNHBM

Présentation

Fondée 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.

Depuis plus de 100 ans, 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. Notre mission est de construire des logements abordables et durables tout en veillant à offrir à nos clients le meilleur compromis entre qualité et prix.

Plongez au cœur de notre société avec notre directeur général, Guy Entringer.
Notre mission, notre engagement et nos valeurs sont à découvrir dans une vidéo.
À la SNHBM, nous sommes plus qu'une équipe, nous construisons, ensemble, chaque jour pour un meilleur avenir!

Bâtir des terrains

- Recherches
- Négociations
- Acquisitions

Réaliser des projets

- Élaboration de PAP
- Conception des plans techniques
- Exécution sur chantier
- Suivi des projets de A à Z

Satisfaire les clients

Vente
- Concrétisation de la vente sur plans
- Gestion relations-clients
- Personnalisation du logement
- Service après-vente

Location
- Mise à disposition de logements locatifs
- Gestion du parc immobilier

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

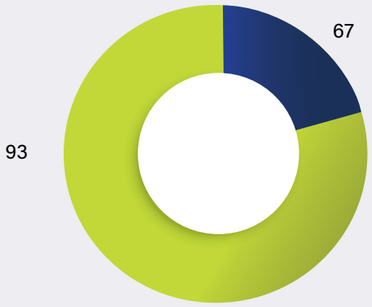
ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2023

Les logements abordables réalisés par nos équipes sont destinés à la vente ou à la location abordable. La SNHBM veille également à la mixité sociale dans les projets qu'elle réalise. Ainsi, accessoirement, nous développons également des surfaces commerciales, des parkings centralisés ou autre en fonction des besoins du lotissement ou quartier construit.

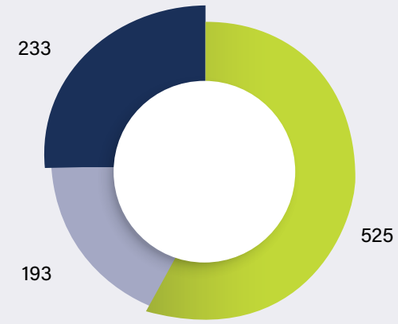
Construction de logements

> **« BEZUELBAR AN NOHALTEG WUNNEN »**
> **De bëschte Kompromëss tëschent Qualitéit a Präis !**

Logements achevés en 2023

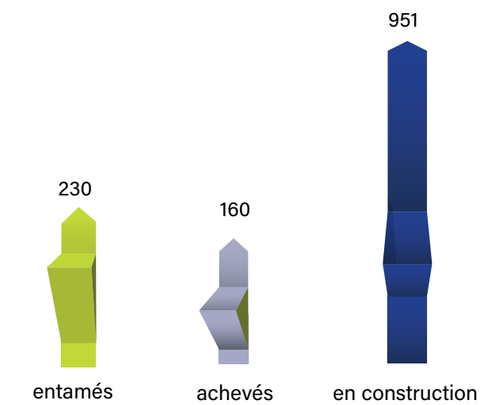


Logements en construction en 2023



Logements destinés à la location abordable pour le compte d'une commune
Logements destinés à la location abordable pour la SNHBM
Logements destinés à la vente abordable

Logements en 2023



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2023

Vente de logements abordables

Nos logements sont destinés à la vente abordable et se caractérisent principalement 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, nous mettons tout en œuvre afin de trouver, pour nos clients, le meilleur compromis entre qualité et prix.

De plus, dans un soucis d'occupation adéquate des logements, nous veillons à ce que la taille du logement acquis soit le plus adapté à la composition de la communauté domestique, c'est-à-dire du ménage !

Un logement abordable est un logement subventionné par l'État. L'acquéreur doit donc satisfaire les critères et conditions d'éligibilité vérifiées par le service d'Aides au Logement pour acquérir un logement dit abordable. Un logement à coût modéré quant à lui n'est pas subventionné par l'État ; cependant, des conditions relatives à des plafonds de revenus[1] en fonction du ménage s'appliquent pour pouvoir bénéficier d'un logement dit à coût modéré.

Des logements clés en main au stade de finition complète

Nos logements sont vendus en l'état futur d'achèvement à des personnes éligibles suivant nos conditions générales de vente et critères d'éligibilité fixés par la loi relative au logement abordable du 7 août 2023.

Ils sont vendus dans un stade de finition complète (sauf peinture intérieure et cuisine). Sont inclus dans nos prix de vente :

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

Nos conditions générales de vente

- Les logements sont vendus sous le droit d'emphytéose (99 ans)
- La SNHBM dispose d'un droit de rachat (99 ans)
- Toute location est interdite. L'acquéreur est tenu d'habiter soi-même dans le logement
- Le logement ne peut pas être inhabité
- Un minimum de 60% des acquéreurs doivent être éligibles à un logement à coût abordable; un maximum de 40% des acquéreurs peuvent être éligibles à un logement à coût modéré
- Ne pas être propriétaire au Luxembourg et/ou à l'étranger (au plus tard 9 mois après la remise des clés)

[1] Définis par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; s'étendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires

ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2023

16 Nombre d'appartements vendus en VEFA[2]

22 Nombre de maisons unifamiliales vendues en VEFA

74 Nombre d'actes notariés signés[3]

4.463 prix de vente subventionné moyen (€/m²)

6.846 personnes intéressées pour une acquisition au 31/12/2023

+985 nouvelles inscriptions en 2023

[2] Vente en état futur d'achèvement
[3] inclut les actes signés relatifs aux ventes d'emplacements de parking, logements rachetés, logements vendus à un deuxième acquéreur suite aux rachats de ces mêmes logements (non VEFA)

Location de logements abordables

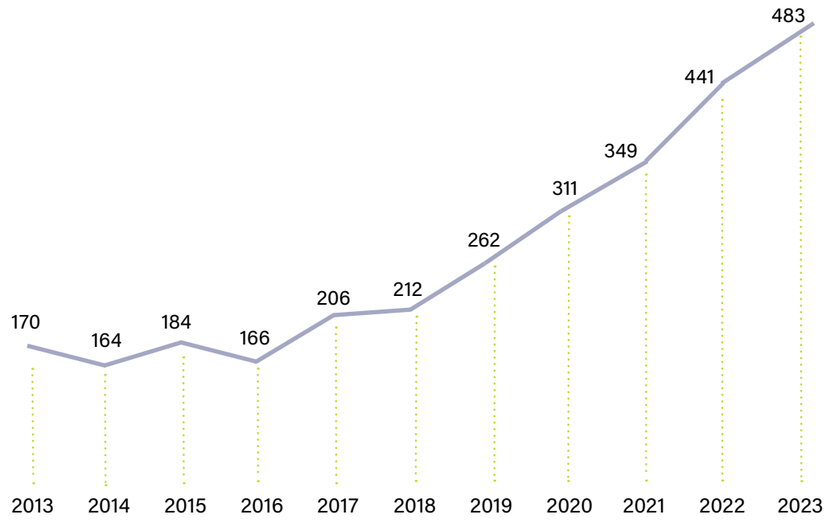
En tant que promoteur public et excerçant le rôle de « bailleur social », la SNHBM construit et gère des logements destinés à la location abordable pour :

- son propre compte
- le compte d'une commune

Au 31 décembre 2023, nous gérions un parc locatif d'un total de 483 logements.

Issu d'une collaboration avec le Fonds Kirchberg, nous gérons également des logements locatifs qui sont mis à disposition de personnes éligibles dans le cadre de la gestion locative sociale (GLS); ceux-ci sont comptés au nombre de 20 logements .

Évolution de nos logements locatifs



[3] Les 20 logements gérés dans le cadre de la gestion locative sociale ne sont pas compris dans le graphique reprenant les logements locatifs réalisés par la SNHBM.

483 unités en location (parc locatif)

4,88€ loyer moyen par m² (surface utile d'habitation)[4]

121 nouveaux locataires

20 unités pour la GLS[5]

14 locataires commerciaux

4.060 personnes inscrites pour une location au 31/12/2023

+1.729 nouvelles inscriptions en 2023

[4] Suite à la nouvelle loi relative au logement abordable, entrée en vigueur en octobre 2023, la surface utilisée est la surface utile d'habitation (contre surface locative en 2022). Par conséquent, le loyer moyen inclut les loyers calculés selon l'ancienne loi et la nouvelle loi.
[5] GLS : Gestion locative sociale

ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2023

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

58 copropriétés

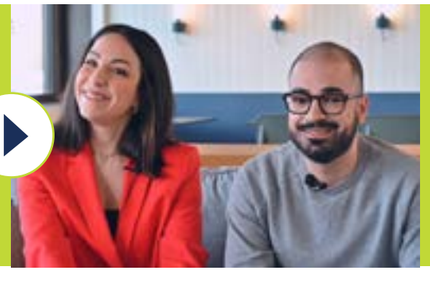
1.600 unités à gérer

+61 nouvelles unités

2.147 emplacements à gérer (parking)

33 commerces à gérer

Vous souhaitez en savoir plus sur le métier de Gestionnaire de copropriétés au sein de la SNHBM ? Notre équipe vous explique tout !



OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

En tant que promoteur public, la SNHBM œuvre dans la création de logements dits abordables, c'est-à-dire que son objectif principal est de réaliser des logements qui permettent à de plus en plus de ménages d'accéder à la propriété ou à la location abordable.

Pour cela, nous collaborons régulièrement avec de nombreuses communes à travers le pays pour les accompagner dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de construction en vue d'accroître le nombre de logements abordables dans leurs localités.

Nous faisons également preuve d'une grande flexibilité et d'une réelle capacité d'adaptation. Dès lors qu'il s'agit d'une collaboration avec les communes et que des logements 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.

> *Pour avancer, il est important de déterminer les terrains disponibles pour nos futurs projets. Nous comptons sur l'État pour nous guider dans cette démarche afin de concrétiser notre objectif : construire davantage de logements abordables sur le territoire national.*
> **Guy Entringer, Directeur général**

En plus de ces objectifs, la mission principale de notre Société consiste à construire des logements abordables et durables tout en veillant à trouver le meilleur compromis entre qualité et prix.

4

ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Projet *An de Steng* à Contern © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fegency.lu

ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'année 2023, la SNHBM a notamment :

- Élaboré une nouvelle stratégie d'entreprise
- Réorganisé sa hiérarchie et le fonctionnement interne de ses équipes pour optimiser les collaborations par projet
- Perfectionné la centralisation des données des clients, fournisseurs et partenaires afin d'assurer une meilleure gestion quotidienne entre services et faciliter les processus de traitement des données
- Optimisé la communication digitale en interne pour favoriser le partage d'informations
- Favorisé et renforcé la cohésion sociale à travers de nombreux teambuildings
- Défini ses valeurs
- Étudié la réforme du cadre légal qui date de 1979 relatif au logement abordable et mis en place certaines adaptations pour être conforme à la loi en ce qui concerne son activité commerciale, c'est-à-dire la vente et la location de logements abordables
- Achevé la construction de 160 logements
- Entamé plusieurs chantiers dans différentes régions sur le territoire national, à savoir 230 logements
- Géré un parc locatif de 483 unités
- Développé ses collaborations avec les communes à travers le pays

Un promoteur public face à une situation tendue

La hausse des prix et des taux d'intérêt a eu un impact significatif sur notre secteur d'activité. Il s'agit notamment de l'augmentation des matières premières ainsi que l'augmentation de la main d'œuvre. Cette situation a engendré une hausse des coûts de construction de nos logements, bien qu'ils restent abordables par rapport à ceux vendus sur le marché privé. Néanmoins, cette augmentation des prix a complexifié la situation ; principalement avec la montée des taux d'intérêt pour nos clients.

Nous avons observé que les candidats-acquéreurs éprouvaient des difficultés à financer un bien. En conséquence, cette pression sur le marché a rendu difficile la vente en état futur d'achèvement ; ces logements se retrouvant sans acheteurs potentiels.

Malgré ces défis, nous avons maintenu nos prix de vente fixes, absorbant ainsi les surcoûts liés aux matériaux et à la main d'œuvre. Cette approche a permis à nos clients de mieux gérer leur budget, compte tenu de leur situation financière et des taux d'intérêt en hausse. En dépit de ces défis, la SNHBM a l'ambition de maintenir son programme de construction.

Bien que le contexte soit difficile, nos équipes ont su s'adapter au quotidien, ce qui a donné naissance à de nombreux nouveaux projets. Dans le but de surmonter les difficultés de vente et d'explorer de nouveaux horizons, nous avons pris l'initiative de mettre nos logements, disponibles à la vente, sur notre site internet. Ainsi, les biens disponibles sont ouverts à candidature, permettant ainsi à toute personne éligible à un logement abordable ou à coût modéré de soumettre sa demande pour un bien spécifique, même si elle n'est pas encore inscrite auprès de la société.

Enfin, courant 2023, plusieurs acquéreurs et locataires ont reçu les clés de leur logement.

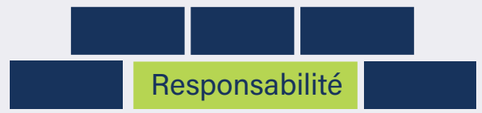
> *Nos équipes ont fait face à des défis quotidiens pour assurer un prix de vente compétitif pour nos acquéreurs, tout en préservant la qualité habituelle des matériaux utilisés.*
> **Guy Entringer, Directeur général**

NOS VALEURS

En juillet 2022, un projet interne a vu le jour. Des collaborateurs de notre société ont accepté le challenge d'étudier l'ADN de la SNHBM. C'est ainsi qu'un groupe de travail interne est né. Grâce à leur contribution et à leur engagement, les valeurs de notre société ont été définies.

Nous encourageons la croissance personnelle et professionnelle de nos équipes afin de continuellement faire évoluer notre savoir-faire et ainsi garantir le meilleur compromis entre qualité et prix pour nos clients.

Ensemble, nous œuvrons au quotidien pour construire des logements abordables. Avec une expertise de plus de 100 ans, la SNHBM démontre son engagement envers ses clients pour construire un avenir pérenne.



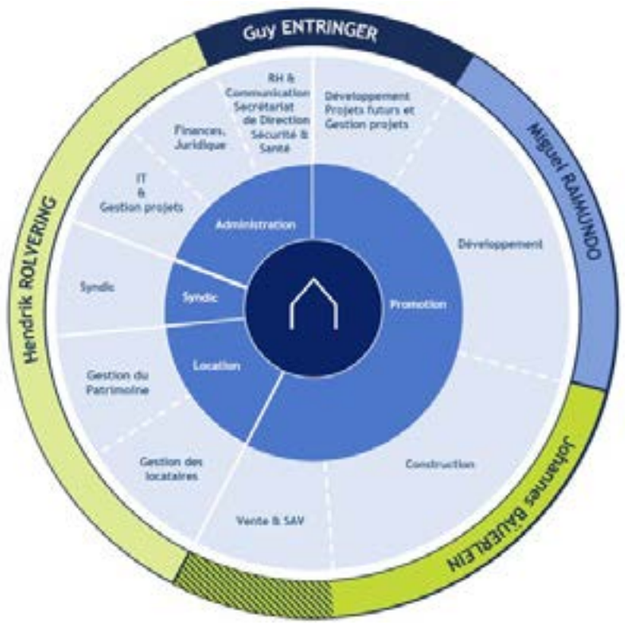
En tant que promoteur public, nous concevons des logements de manière responsable afin de garantir la qualité, la durabilité et l'accessibilité à la propriété ou à la location au niveau national.

Notre expérience et notre savoir-faire sont le résultat d'une relation de confiance entre nos équipes, nos clients et nos prestataires. En tant que partenaire de confiance pour les communes et les différents ministères, nous collaborons étroitement pour atteindre un seul et même objectif : créer des logements abordables.

Nos valeurs représentent d'une part notre identité en tant qu'entreprise et d'autre part, notre engagement envers tous nos collaborateurs, clients et partenaires.

NOTRE ÉQUIPE

Au cours de l'année 2023, la SNHBM s'est donnée une nouvelle stratégie misant sur une réorganisation interne favorisant la collaboration et l'interdépendance entre nos différentes sous-activités. Ainsi, notre activité de promotion immobilière peut être représentée par un cycle composé par nos différentes sous-activités, comme repris ci-dessous :



Nombre de collaborateurs par service et/ou activité

- Direction : 4
- Développement : 47
- Construction : 61
- Administration : 34
- Syndic : 4
- Location : 4

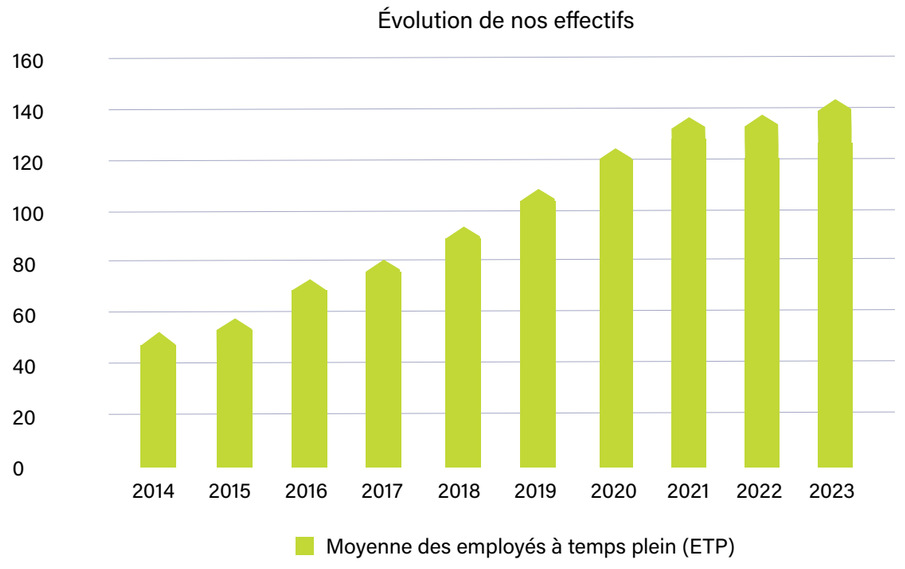
(de g. à dr.) Johannes Bäuerlein, Directeur Construction ;
Hendrik Rolvering, Directeur général adjoint et Directeur administratif et financier ;
Guy Entringer, Directeur général ;
Miguel Raimundo, Directeur Développement

Évolution de nos effectifs

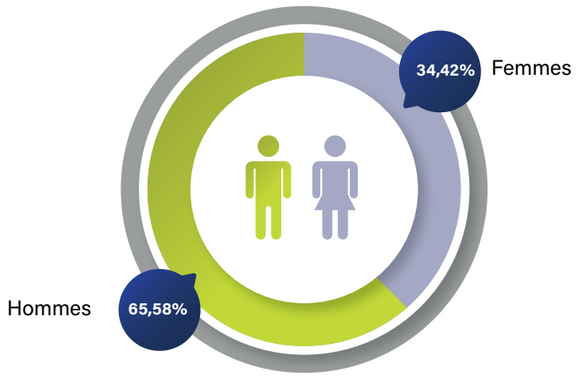
Notre Société a connu une forte croissance de son personnel ces dernières années.

En 2023, 21 nouveaux collaborateurs ont rejoint la SNHBM.

Au 31 décembre 2023, nous comptions 154 collaborateurs au sein de notre équipe, soit 147 employés à temps plein.



EFFECTIFS AU 31.12.2023

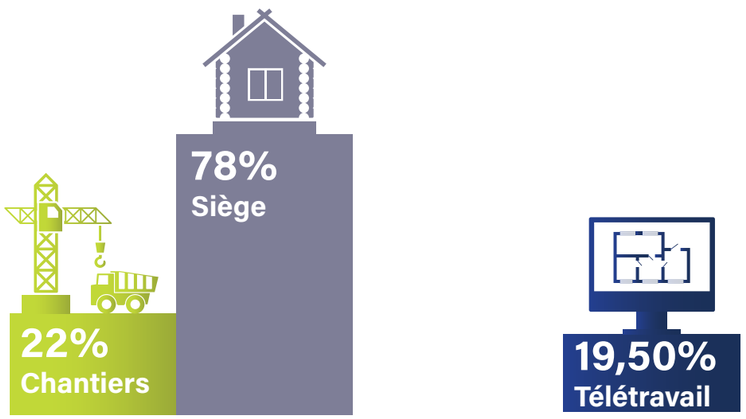


Pyramide des âges

Moyenne d'âge : 40,8 ans

EFFECTIFS AU 31.12.2023

Pourcentage de collaborateurs travaillant sur chantier, au siège et profitant du télétravail



« Pour la SNHBM, il est également essentiel que ses collaborateurs se sentent bien sur leur lieu de travail, prennent plaisir à travailler et ce, tout en gardant à l'esprit notre mission qui est de construire ensemble des logements abordables.
Guy Entringer, Directeur général

Zesummen bauen, zesummen schaffen © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

5

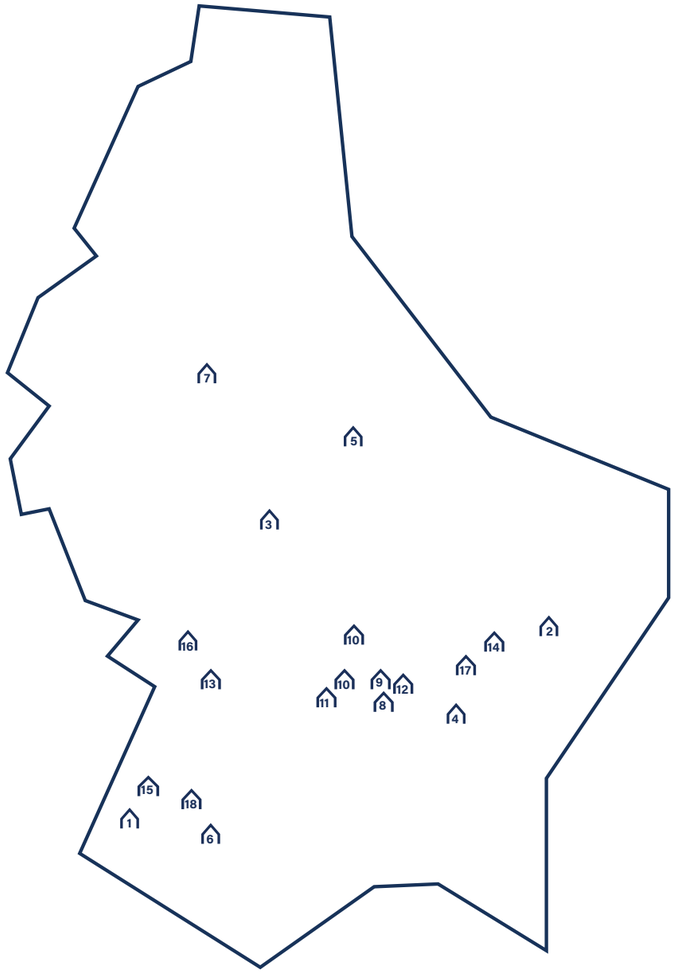
RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Projet *Centre de Merl* à Luxembourg-Merl © SNHBM / Banana Republic Office – image non contractuelle

PROJETS DE CONSTRUCTION À TRAVERS LE PAYS

Projet *Elmen* à Olm © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa - fageracy.lu

PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION EN 2023



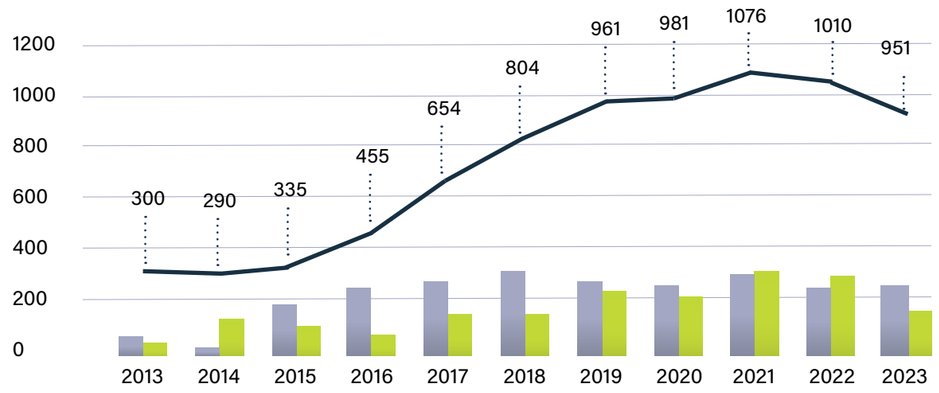
1 Belvaux[6]
2 Berg
3 Bissen
4 Contern
5 Erpeldange-sur-Sûre
6 Esch-sur-Alzette
7 Heiderscheid
8 Luxembourg-Cents
9 Luxembourg-Kirchberg[7]
10 Luxembourg-Limpertsberg
11 Luxembourg-Merl[8]
12 Luxembourg-Neudorf
13 Mamer[9]
14 Niederanven[10]
15 Niederkorn
16 Olm ELMEN
17 Sandweiler
18 Sanem

[6] PAP *Geessewee* / PAP *Belval-Nord*
[7] PAP *Reimerwee*
[8] PAP *Rue des Celtes* / *Rue Auguste Liesch* / *Centre de Merl*
[9] PAP *Millénaire* / PAP *Zolwerfeld*
[10] PAP *Cité Wakelter* / PAP *Op dem Wakelter*

PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION EN 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SNHBM avait 951 logements en construction sur 20 sites différents; contre 1.010 logements l'année précédente.

Évolution de nos chantiers
logements SNHBM



Par ailleurs, il est à noter que la SNHBM réalise de plus en plus de surfaces hors logements. En général, il s'agit de constructions nécessaires au bon développement d'un lotissement favorisant entre autres, la qualité de vie dans un quartier.

Notre mission principale est la construction de logements abordables et à coût modéré. Toutefois, il est nécessaire de veiller à la mixité sociale et aux intérêts de vie communautaire. Cette complémentarité des activités de la Société est par conséquent non négligeable.

Ainsi, en 2023, la SNHBM avait en construction les surfaces hors logements suivantes pour garantir un cadre de vie agréable aux habitants des nouveaux lotissements :

- à Elmen : une *Maison pour Tous*, une crèche, trois parkings centralisés, des surfaces de bureaux et des commerces ;
- à Mamer : des surfaces de bureaux pour les services de la Commune de Mamer et un parking souterrain pour 130 emplacements ;
- à Luxembourg-Cents : une *Maison des Jeunes* ;
- à Belval-Nord : sept surfaces pour la Commune de Sanem dont une salle multifonctionnelle.

Pour intégrer ces éléments de vie communautaire à nos projets de construction, nos équipes font preuve de flexibilité et s'adaptent au quotidien pour satisfaire les besoins des communes. Ces activités engendrent toutefois des délais supplémentaires liées aux phases d'études et prolongent parfois le temps d'exécution sur un chantier.

NORD

Projet *Bei Schmitzgaart* à Heiderscheid © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE D'ESCH-SUR-SÛRE

Projet en cours de construction

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Contenance : 61,63 ares
- Unités:
  - 12 appartements
  - 13 maisons unifamiliales

Les travaux de construction des maisons unifamiliales sont en cours de finalisation et les remises des clés sont prévues courant printemps 2024.

Les travaux de construction des résidences sont en cours et devraient être achevés d'ici fin 2024 / début 2025.

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu

Ces maisons ont été vendues en 2021-2022 en état futur d'achèvement.

Deux résidences, comprenant chacune 6 appartements, sont destinées à la location abordable.

VIDÉO

Heiderscheid

PAP

Bei Schmitzgaart

START

Printemps 2021

Fin 2024

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE D'ERPELDANGE-SUR-SÛRE

Des maisons unifamiliales et des appartements à Erpeldange-sur-Sûre

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

Trois résidences sont construites à Erpeldange-sur-Sûre dont une résidence comprenant 11 appartements destinée à la location abordable et deux autres résidences comprenant 16 appartements destinées à la vente.

De plus, 6 maisons unifamiliales sont destinées à la vente.

© SNHBM / Banana Republic Office - image non contractuelle

Erpeldange-sur-Sûre

PAP

In der mittelsten Gewann

START

2023

En cours

CENTRE

Projet *Rue de Merl* à Luxembourg-Merl © SNHBM / Banana République Office – image non contractuelle

AUTRE COLLABORATION AVEC LE FONDS KIRCHBERG

Acquisition d'une résidence destinée à la location abordable

- Propriétaire du terrain : Fonds Kirchberg
- Unités : 16 appartements

Fin 2021, la SNHBM a également acquis une résidence, qui a été construite par un promoteur privé. Il s'agit de la résidence BRATISLAVA sise *rue Václav Havel* dans le quartier *Reimerwee* à Luxembourg-Kirchberg. Le terrain a été cédé par le Fonds Kirchberg sous bail emphytéotique et les logements abordables sont destinés à la location abordable.

La construction a été achevée fin 2023 et cette résidence est désormais prête à accueillir les locataires.

Les premiers locataires emménagent courant mai 2024.

Luxembourg Kirchberg | PAP Reimerwee | START 2021 | Fin 2023

POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

Des logements et une *Maison des Jeunes*

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- 42 unités
- 1 Maison des Jeunes

Nous réalisons pour le compte de la Ville de Luxembourg une résidence de logements destinés à la location abordable. Une fête du bouquet a eu lieu en avril 2023. Les travaux sont en cours et la remise des clés à la Ville de Luxembourg est planifiée pour fin 2024 / début 2025.

Une *Maison des Jeunes* est également prévue au rez-de-chaussée.

Luxembourg Cents | PAP Rue Paul Albrecht | START 2021 | En cours

POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

Projet Baulücken

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

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

Perspective © planetplus Architectes & Urbanistes

Luxembourg
Limpertsberg

PAP
Rue Joseph Hansen

START
Janvier 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

La fête du bouquet, organisée par la Ville du Luxembourg, a eu lieu le 8 mars 2023.

Il est prévu que la Ville de Luxembourg se voie remettre les clés au 2e semestre 2024.

Perspective © Romain Hoffmann Architectes et Urbanistes S.à.r.l.

Luxembourg
Neudorf

PAP
Rue Grünewald

START
Fin 2021

En cours

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

Une fête du bouquet, organisée par la Ville de Luxembourg, a eu lieu en juin 2023.

La remise des clés du bâtiment à la Ville de Luxembourg est prévue pour fin 2024.

Perspective © Romain Hoffmann Architectes et Urbanistes S.à.r.l.

Luxembourg
Merl

PAP
Rue Auguste Liesch

START
Fin 2021

En cours

POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

Projet Baulücken

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

Ce projet, issu du concours Baulücken III, a été élaboré par le bureau Romain Hoffmann architectes et urbanistes S.à.r.l. Les phases de planification et d'autorisation sont gérées par le bureau d'architecture alors que la phase d'exécution a été confiée à la SNHBM.

La fête du bouquet, organisée par la Ville du Luxembourg, a eu lieu le 8 février 2023.

Perspective © Romain Hoffmann Architectes et Urbanistes S.à.r.l.

Luxembourg
Merl

PAP
Rue des Celtes

START
Début 2022

En cours

POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

Nouvelle construction en plein centre du quartier de Merl

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- Surface du terrain : 43,99 ares
- Unités : 47 unités réparties sur 4 résidences

La pose de la première pierre de ce projet a eu lieu en septembre 2023.

Ce projet est réalisé par la SNHBM pour le compte de la Ville de Luxembourg et comprend 47 logements abordables destinés à la location, notamment :

- 5 logements à 1 chambre à coucher
- 28 logements à 2 chambres à coucher
- 13 logements à 3 chambres à coucher
- 1 logement à 4 chambres à coucher
- Au total, 6 logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Ces unités sont réparties sur 4 résidences situées au 3-9, rue Annette Schwall-Lacroix. Les terrains de ce PAP se situent entre la route de Longwy et la rue de Merl.

© SNHBM / Banana Republic Office – image non contractuelle

Les 4 résidences disposent d'un garage souterrain commun : 47 emplacements y sont prévus ainsi que des emplacements pour vélos, des locaux techniques, des locaux accessoires et caves.

Luxembourg
Merl

PAP
Centre de Merl

START
Printemps 2023

En cours

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE CONTERN

Une cité qui prend vie

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Unités totales du projet : 186
- Unités construites par la SNHBM : 160 unités
  - 35 maisons unifamiliales destinées à la vente abordable
  - 125 appartements
    - 91 destinés à la vente abordable
    - 34 destinés à la location abordable

Les travaux de construction dans le lotissement « An de Steng » ont débuté en 2018.

En 2020, 34 appartements ont été achevés.

Ensuite, en 2022, les acquéreurs des 16 premières maisons unifamiliales se sont vus remettre les clés de leur nouveau logement abordable.

Depuis, un cabinet de kinésithérapie et un cabinet dentaire sont également fonctionnels ; ce qui permet d'avoir une mixité de fonctions dans cette nouvelle cité de Contern.

En mars 2024, nous comptons 77 unités en cours de construction. Il s'agit notamment de 15 maisons unifamiliales et de 38 appartements destinés à la vente ; 24 appartements sont quant à eux destinés à la location abordable.

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

Il est à noter que 48 appartements seront achevés d'ici fin 2024.

VIDÉO

Contern

PAP
An den Steng

START
automne 2018

En cours

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANDWEILER

13 maisons unifamiliales en cours de construction

- Propriétaire du terrain : Commune de Sandweiler
- Surface du terrain : +/- 45 ares
- Unités : 13 maisons unifamiliales destinées à la vente abordable

En 2021, les travaux d'infrastructure de ce projet ont démarré. Les travaux de construction ont été entamés en 2022. Les travaux de gros-œuvre ont été achevés au printemps 2023 et la fête du bouquet a eu lieu le 5 mai 2023.

Sandweiler | PAP Rue d'Oetrange | Début 2022 | En cours

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE NIEDERANVEN

Maisons unifamiliales

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

Fin 2023, la SNHBM a procédé à la remise des clés de ces 19 maisons unifamiliales. Les acquéreurs ont donc bel et bien emménagé dans leur nouveau logement.

Ces typologies de maisons unifamiliales disposent d'un carport.

Niederanven | PAP Op dem Wakelter | Fin 2020 | Fin 2023

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE NIEDERANVEN

Maisons unifamiliales

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

La SNHBM a construit 6 maisons unifamiliales dans la commune de Niederanven. Ce projet s'est achevé au cours de l'été 2023.

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

Un garage pouvant accueillir une voiture ainsi qu'un emplacement extérieur pour un deuxième véhicule ont été prévus.

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

Niederanven | PAP Cité Wakelter | START Fin 2020 | Eté 2023

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BISSEN

32 logements abordables à Bissen

- Propriétaire du terrain : Commune de Bissen
- Unités :
  - 8 maisons unifamiliales
  - 24 appartements
- Architecte externe : Jean-Luc Lambert

Dans le cadre de ce projet en collaboration avec la Commune de Bissen, 8 maisons unifamiliales et 16 appartements ont trouvé acquéreurs ; 8 appartements sont, quant à eux, destinés à la location abordable.

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

VIDÉO

Bissen | PAP Steekräitz *An der Bléi* | START Fin 2021 | En cours

COLLABORATION AVEC 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 des bureaux pour les services communaux ainsi qu'un parking souterrain avec 130 emplacements

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

Ce bâtiment mixte est en cours de construction.

Mamer | PAP Millénaire | START Automne 2021 | En cours

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE MAMER

Une résidence destinée à la location

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 12,48 a
- Unités : 9 appartements destinés la location abordable

© SNHBM

Perspective Sud-Ouest de la résidence – PAP *Zolwerfeld* : Les travaux de construction de cette résidence sont en cours.

Mamer | PAP Zolwerfeld | START Avril 2023 | En cours

Innovation et durabilité

- 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
- Particularité : mixité de fonctions en vue de favoriser la vie communautaire
- Le premier PAP est composé entre autres de +/- 388 logements
- Le second PAP est en cours de développement

Elmen est un projet pionnier au Luxembourg et est décrit comme étant un projet écologique, énergétiquement efficace, durable et innovant.

La SNHBM est fière d'avoir achevé les travaux de construction de 91 appartements et de 67 maisons unifamiliales. En effet, les premiers habitants ont emménagé fin 2022 et courant 2023, de nombreux ménages les ont rejoints ; ce qui a commencé à donner vie à ce tout nouveau village.

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

Une aire de jeux fait partie intégrante du concept urbanistique d'Elmen.

Ce village offre également d'autres structures dédiées aux enfants, notamment une école, une maison relais, une crèche ainsi que des places de ruelles permettent aux enfants de jouer dehors en toute liberté.

La Commune de Kehlen est maître d'ouvrage de l'école primaire et de la maison relais.

ELMEN.LU

Olm

PAP
Elmen
(1ère phase)

START
Juillet 2018

En cours

ELMEN, MON NOUVEAU VILLAGE

De plus, deux parkings centralisés avec 200 emplacements chacun sont désormais fonctionnels. Au total, 4 parkings centralisés sont prévus dans cette première phase ; le 3e et le 4e parking centralisés sont en cours de travaux. Elmen incite à la mobilité douce, notamment grâce à une utilisation raisonnée de la voiture ; le stationnement des voitures individuelles est regroupé dans des parkings centralisés, qui se trouvent à maximum 250 mètres de distance des logements.

Elmen met en avant un concept urbanistique qui mise sur une mixité de fonction. Ce village accueillera des commerces de proximité, une école avec maison relais, une crèche, une *Maison pour Tous* et un second hand *Baby shop*. Les travaux de ces bâtiments se trouvent actuellement dans leur dernière ligne.

Il est à noter qu'Elmen mise également sur la mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50%.

Par ailleurs, 25% des logements sont destinés à la location abordable.

En 2023, la vente de ces logements a connu une forte stagnation due à la hausse des taux d'intérêt et aux difficultés liées à la capacité d'emprunt des acquéreurs dans un contexte financier complexe.

Toutefois, les caractéristiques de ce projet, uniques en leur genre au Luxembourg, permettent d'attirer de nombreux ménages intéressés par le concept urbanistique.

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

Bâtiment mixte, surfaces commerciales et crèche pour favoriser une cohésion sociale dans ce nouveau village ►

◄ Maison unifamiliale à Elmen

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

SUD

© SNHBM / 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
- Unités :
  - 90 appartements
  - 93 maisons unifamiliales

Depuis le début des travaux en 2018, plusieurs unités de logements abordables ont déjà été achevées: au total, nous comptons 20 appartements destinés à la vente ainsi que 16 appartements destinés à la location ; s'ajoutent à cela 36 maisons unifamiliales.

Actuellement, 37 maisons unifamiliales et 32 appartements sont en cours de construction ; ces logements sont tous destinés à la vente abordable.

Une crèche exploitée par la Commune de Sanem et des ateliers pour la Fondation Autisme ont également été achevées en 2023. ►

◄ Restent à construire, 21 appartements ainsi que 20 maisons unifamiliales pour compléter ce lotissement.

VIDÉO

Belvaux | PAP Geessewee | START Courant 2018 | En cours

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANEM

Les acquéreurs ont emménagé dans leur nouvelle maison

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

Les travaux de ces 11 maisons unifamiliales ont été achevés début 2024 et les propriétaires ont déjà emménagé.

Sanem | PAP Taupeschwiss | START Automne 2021 | En cours

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANEM ET AGORA

Des logements, des surfaces commerciales et autres

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Unités : 85 unités
  - 63 logements destinées à la location abordables
  - 22 chambres en colocation
  - 7 surfaces pour la Commune de Sanem dont 1 salle multifonctionnelle

© Fabeck Architectes – image non contractuelle

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

Belvaux

PAP

Belval-Nord

START

Courant 2022

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 abordable
  - 14 appartements destinés à la location abordable

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

VIDÉO

Niederkorn

PAP

Rue de Pétange
Op Lauterbann

START

Début 2020

Fin 2023

COLLABORATION AVEC LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

La SNHBM construit à Esch-sur-Alzette

Unités :

- 1 résidence comprenant 22 appartements destinés à la vente abordable
- 1 résidence avec 30 appartements pour le compte de la Ville d'Esch-sur-Alzette qui l'affectera ensuite à la location abordable
- 23 maisons unifamiliales destinées également à la vente abordable

Pour marquer le début des travaux de construction des deux résidences, le premier coup de pelle de ce chantier a eu lieu au printemps 2023.

Les travaux relatifs aux maisons unifamiliales seront entamés dès l'été 2024.

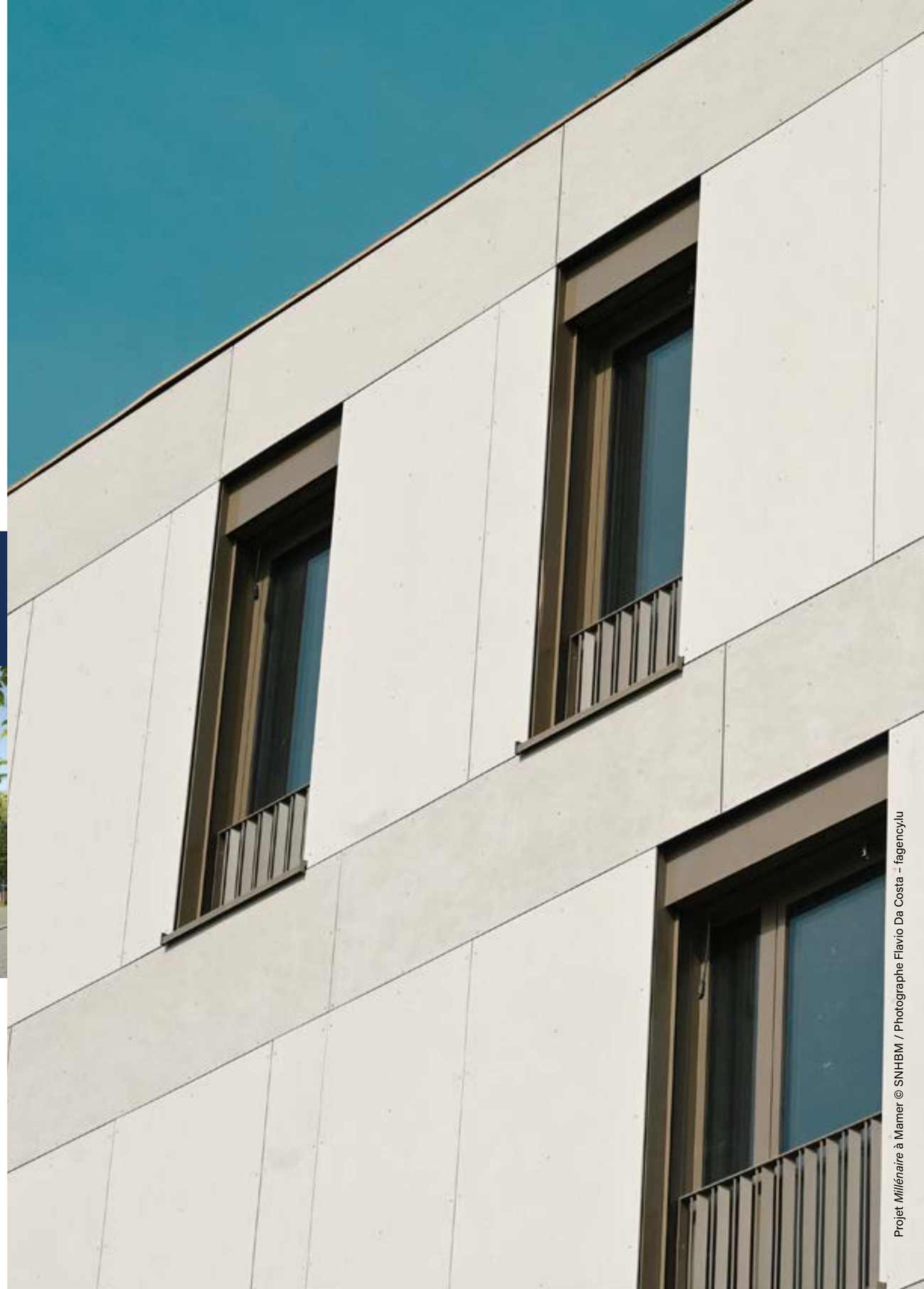
© SNHBM / Banana Republic Office – image non contractuelle

◄ Les maisons unifamiliales seront mises en vente courant 2024.

© SNHBM / Banana Republic Office – image non contractuelle

Image 3D de la résidence construite pour le compte de la Ville d'Esch-sur-Alzette. ►

Esch-sur-Alzette	Nonnewisen	PAP	Printemps 2023	En cours



Projet *Millénaire* à Mamer © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

EST

Projet *Schleedewues* à Berg © SNHBM / Banana Republic Office – Image non contractuelle

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BETZDORF

Maisons unifamiliales avec carports

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

En 2023, les travaux de construction ont débuté et les maisons unifamiliales ont ainsi été mises en vente en état futur d'achèvement.

Des carports sont prévus à quelques mètres des maisons afin de garantir des emplacements de stationnement aux acquéreurs de la cité. Chaque carport peut accueillir une voiture. Un emplacement supplémentaire à l'air libre est également prévu. De plus, des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture de chaque carport en vue d'alimenter les stations de charge utilisées pour les véhicules électriques.

© SNHBM / Banana Republic Office – image non contractuelle

Image 3D des maisons unifamiliales à Berg

Berg

PAP
Schleedewues

START
2023

En cours

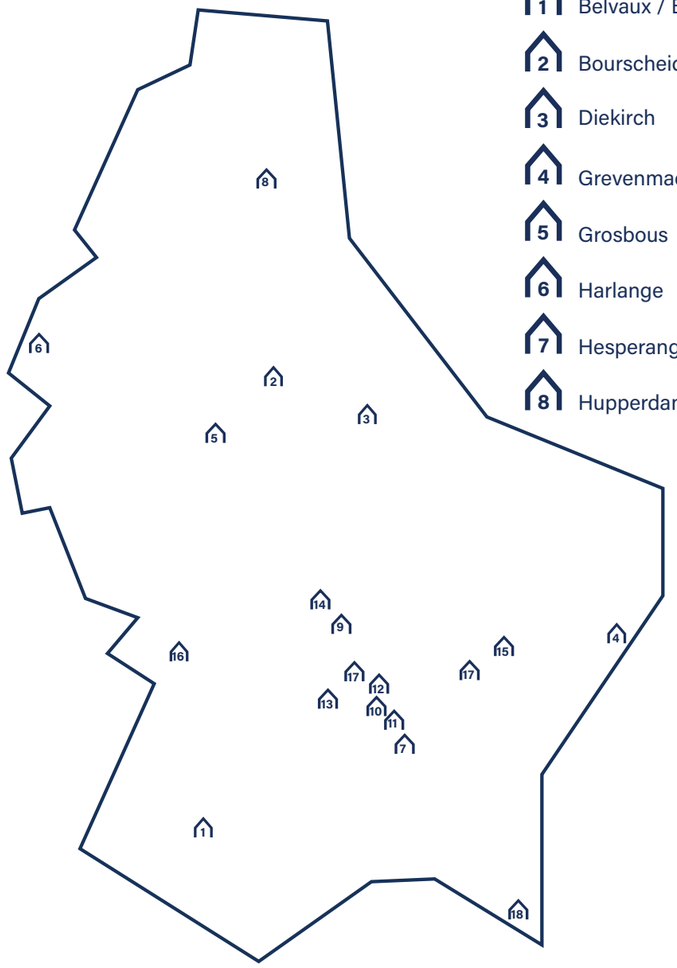
Projet Elmen à Olm © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

RÉSUMÉ DE NOS PROJETS EN 2023

Logements achevés en 2023	Appartements (vente)	Appartements (location)	Appartements (Commune)	Maisons (vente)	Total des logements
Belvaux *Geesewee*	0	16	0	0	16
Luxembourg-Kirchberg *Reimerwee*	0	16	0	0	16
Olm *Elmen*	30	21	0	8	59
Niederkorn *Op Lauterbann*	0	14	0	30	44
Niederanven *Cité Wakelter*	0	0	0	6	6
Niederanven *Op dem Wakelter*	0	0	0	19	19
Total - logements achevés en 2023	30	67	0	63	160
Total - vente	30	0	0	63	93
Total - location	0	67	0	0	67

Logements entamés en 2023	Appartements (vente)	Appartements (location)	Appartements (Commune)	Maisons (vente)	Total des logements
Contern *An de Steng*	14	0	0	0	14
Esch-sur-Alzette *Nonnewisen*	22	0	30	0	52
Erpeldange-sur-Sûre *In der mittelsten Gewann*	16	11	0	6	33
Berg *Schleedewues*	0	0	0	24	24
Mamer *Zolwerfeld*	0	9	0	0	9
Merl *Centre de Merl*	0	0	47	0	47
Olm *Elmen*	12	6	10	23	51
Total - logements entamés en 2023	64	26	87	53	230
Total - vente	64	0	87	53	204
Total - location	0	26	0	0	26

PROJETS FUTURS



1 Belvaux / Belval Sud
2 Bourscheid
3 Diekirch
4 Grevenmacher
5 Grosbous
6 Harlange
7 Hesperange
8 Hupperdange
9 Lintgen
10 Luxembourg – Gare
11 Luxembourg – Bonnevoie[11]
12 Luxembourg – Kirchberg[12]
13 Luxembourg – Merl[13]
14 Mersch[14]
15 Niederanven
16 Olm[15] ELMEN
17 Sandweiler
18 Schengen

Réserve foncière

3.067 logements*

[11] PAP *Anatole France* / PAP *Itzigerknupp*
[12] PAP *Domaine du Kiem* / *JFK Sud Zone A1*
[13] PAP *Boulevard Pierre Dupong* / PAP *Rue de Merl* / PAP *Rue des Ligures et autres*
[14] PAP *Rives de l'Alzette* / PAP *Hinter Grommesch*
[15] PAP *Elmen* – 2e et 3e phase
* notre potentiel de développement en nombre de logements

NORD

Projet *Cité militaire* à Diekirch © VW+ / image non contractuelle

CITÉ MILITAIRE À DIEKIRCH

Revalorisation de la Cité militaire

- Propriétaire du terrain : l'État
- Surface du terrain : 205 ares
- Unités :
  - 184 logements dont 60 pour l'*Armée luxembourgeoise*
  - Des surfaces administratives
  - Une crèche

En vue de revaloriser la *Cité militaire*, la SNHBM a été mandatée par l'État afin de créer davantage de logements abordables.

Les études pour un premier bâtiment comprenant des surfaces administratives pour l'État, des logements pour l'*Armée luxembourgeoise* et le parking centralisé sont en cours.

La majorité des bâtiments a déjà été démolie et la Ville de Diekirch a mis en place un parking provisoire en attendant le démarrage des travaux d'infrastructure prévus en 2025.

Courant 2024, aura lieu la démolition des derniers bâtiments ainsi que l'élaboration des plans d'exécution des travaux d'infrastructure.

© SNHBM / Bobby Pawlenko

Une prise de vue aérienne sur statut du site en avril 2024.

Diekirch

PAP
Cité militaire

COLLABOARTION AVEC LA COMMUNE DE GROSBOUS

PAP en cours d'élaboration

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 3,8 hectares
- Unités : 96 unités
  - 71 maisons unifamiliales
  - 25 appartements

Grosbous

PAP
Laangfelder

L'évaluation de ce projet est finalisée. La modification du PAP est en cours et une optimisation par densification est préconisée. Ce projet devrait être lancé dans un futur proche ; dès approbation du plan d'aménagement particulier.

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DU LAC DE LA HAUTE-SÛRE

Construction dans un futur proche

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 3,96 hectares
- PAP approuvé
- Unités :
  - 38 maisons unifamiliales
  - 24 appartements
- Les travaux d'infrastructure sont terminés.

Harlange

PAP
Um Bierg

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BOURSCHEID

Plan d'aménagement général déjà défini

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 2,2 hectares
- Unités :
  - 31 maisons unifamiliales
  - 20 appartements répartis dans 4 résidences

Dans un soucis d'optimisation des coûts, une étude de faisabilité et de rentabilité a été réalisée et le PAP a été légèrement densifié par la suite.

La réforme du Plan d'aménagement général a maintenant été approuvée. Le Plan d'aménagement particulier sera introduit, pour approbation, courant 2024.

© SNHBM

Le projet de construction *Op der Schleed* sera prévu sur ce terrain.

Bourscheid → PAP Op der Schleed

COLLABOARTION AVEC LA COMMUNE DE CLERVAUX

PAP en cours

- 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

Hupperdange → PAP In der Kubischt

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

Ce nouveau lotissement dans le nord du pays sera destiné à la vente abordable, ainsi qu'à la location abordable.

Toutes les maisons unifamiliales et une résidence seront vendues. Trois résidences seront par ailleurs destinées à la location abordable.

CENTRE

Projet *JFK Sud Zone Ariane Luxembourg-Kirchberg* © SHEINMETZ DEMEYER architectes urbanistes

ELMEN, MON NOUVEAU VILLAGE (2E PHASE)

L'élaboration du 2e 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
- Particularité : un hall de sports et une piscine seront construits par la Commune de Kehlen.

Ce projet est divisé en 3 parties ; le premier PAP est en cours de construction depuis 2018. Le second PAP sera introduit pour approbation d'ici l'été 2024.

Celui-ci prévoit entre autres, 154 unités de logements dont 103 appartements et 51 maisons unifamiliales.

Un tiers de ce second PAP est destiné à la location abordable ; soit environ 50 logements.

© Ernst + Partner / SNHBM

La suite de la construction du village Elmen

Image 3D © WW+ - image non contractuelle

Le début des travaux est, à ce stade, prévu pour l'année 2027.

Olm

PAP
Elmen
(2e phase)

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, surfaces de bureaux, de restauration et un centre médical

Actuellement sur site, on retrouve une agence *Spuerkeess* ainsi qu'un bureau de poste et un parking public. La pharmacie, quant à elle, a déjà été démolie.

Hesperange

PAP
Place Paul Jomé

PROJETS FUTURS À LINTGEN

Deux projets de construction prévus

Une convention a d'ores et déjà été signée avec la Commune de Lintgen pour le projet PAP *Rotarex* situé à Lintgen. Cette convention prévoit que la commune accorde un droit d'emphytéose à la SNHBM permettant d'y construire les 10% des logements, comme prévus par l'article 29bis du Pacte logement 2.0. La SNHBM attribuera ensuite ces logements, soit à la vente abordable, soit à la location abordable.

Pour le projet de construction sis à Gosseldange, le PAP est en cours d'élaboration. L'État a acheté les terrains et la SNHBM est en charge du développement du site, ainsi que de la construction des logements abordables.

Terrain destiné au projet de construction à Gosseldange

Lintgen

PAP
Rotarex / Gosseldange

PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

Début des travaux de construction dans un futur proche

Une résidence destinée à la location, comprenant 20 unités, sera construite. Le garage sous-terrain prévu pour cette résidence pourra accueillir 20 voitures.

Les travaux de construction débuteront en septembre 2024.

Image 3D de la résidence destinée à la location abordable, rue *Anatole France*

Luxembourg Bonnevoie

PAP
Anatole France

PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

Un projet d'envergure dans la capitale

- 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
- La SNHBM est propriétaire de 60% des terrains.
- Le PAP prévoit la construction de 750 logements au total dont 484 unités construites par la SNHBM.
    - 411 appartements
    - 73 maisons unifamiliales
- Particularité : découverte de sites archéologiques

Les travaux d'infrastructure ont débuté en octobre 2023 et les premières résidences seront mises en chantier courant 2025.

Vue d'ensemble du terrain relatif au projet *Itzigerknupp* à Bonnevoie

Luxembourg
Bonnevoie

PAP
Itzigerknupp

PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

Nouvelle résidence

Le terrain est mis à disposition par l'État.

Un immeuble résidentiel comprenant 70 à 80 logements est prévu.

Luxembourg
Gare

PAP
Cité de la sécurité sociale

PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

Deux nouvelles résidences

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- Surface du terrain : 19,6 ares
- Unités : 25 unités réparties sur 2 résidences

Il s'agit d'un projet pour le compte de la Ville de Luxembourg et les logements sont destinées à la location abordable. Les travaux ont débuté en février 2024.

Luxembourg
Merl

PAP
Rue de Merl

PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

Finalisation du PAP

- Propriétaires : État et Ville de Luxembourg

Au total, 239 appartements et 22 maisons unifamiliales seront construites.

Luxembourg
Merl

PAP
Rue des Ligures

Le plan d'aménagement particulier est en cours de finalisation.

AUTRES PROJETS FUTURS À LUXEMBOURG-MERL

Deux autres projets en perspective dans la capitale

- Propriétaires : État et Ville de Luxembourg

Luxembourg
Merl

PAP
Boulevard Pierre Dupong &
rue des Aubépines

Le projet *Boulevard Pierre Dupong* est en pourparlers ; le PAP est notamment en cours d'élaboration. Environ 175 logements sont prévus.

Le projet *rue des Aubépines*, prévoyant 43 unités à construire par la SNHBM, est en cours de planification. Ce dernier projet sera construit pour le compte de la Ville de Luxembourg.

PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

PAP en cours d'élaboration

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

Luxembourg
Kirchberg

PAP
Domaine du Kiem

Actuellement, ce site est occupé par une école primaire provisoire de la Ville de Luxembourg.

COLLABORATION AVEC LE FONDS KIRCHBERG

Nouveau projet réalisé le long de l'avenue John F. Kennedy

La SNHBM réalise, en collaboration avec le Fonds Kirchberg, un projet d'envergure de plus de 250 logements à l'entrée du quartier Kirchberg, qui se situe le long de l'avenue John F. Kennedy.

- Propriétaires : Fonds Kirchberg / État
- 9 bâtiments sont construits par la SNHBM
  - Les bâtiments A, B et E sont prévus pour la SNHBM et destinés à la location abordable ;
  - Les bâtiments C, D et F sont prévus pour la SNHBM et destinés à la vente abordable ;
  - Les bâtiments G, H et I sont, quant à eux, prévus pour le Fonds Kirchberg en vue de la vente sur le marché libre.

De plus, 12 unités commerciales sont également prévues ainsi qu'un appartement pour l'association *Inklusiv Wunnen*, qui est dédié à la colocation pour 9 personnes.

Développé par le Fonds Kirchberg, ce projet est construit par la SNHBM sur des terrains que le Fonds Kirchberg a cédé à l'État. Il permet, entre autres, de mettre l'accent sur une densité urbaine et un urbanisme de qualité dans un des quartiers les plus dynamiques de la capitale.

Ce projet est également situé proche des institutions européennes et nationales.

En termes architecturales, ce projet met en avant des placettes de quartier et des cours intérieures qui permettront aux futurs habitants de se promener à pieds entre les bâtiments et faciliteront ainsi, la vie communautaire. En plus des appartements, des maisons de ville en bande sont également prévues et donneront sur des espaces publics.

Les travaux d'infrastructure ont débuté en 2023, suivi du début de chantier de terrassement au printemps 2024. Ce projet devrait être achevé pour l'année 2028.

Luxembourg
Kirchberg

PAP
John F. Kennedy
Sud Zone A1

NOUVEAU QUARTIER RÉSIDENTIEL À MERSCH

Remembrement approuvé

- Propriétaire du terrain : l'Etat est propriétaire à 12,44% du site
- Contenance totale du projet : 16,09 hectares
- La SNHBM construira des logements abordables, une crèche et des surfaces commerciales et/ou des bureaux.
- Particularité de ce projet : Il s'agit d'un projet développé par des promoteurs privés, l'État et la Commune de Mersch.

Mersch

PAP
Rives de l'Alzette

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

En 2023, le remembrement était en cours de discussion. Celui-ci est désormais approuvé.

La convention d'exécution, ainsi que des études d'impacts environnementaux, sont en cours d'élaboration.

AUTRE PROJET DE CONSTRUCTION À MERSCH

Immeuble à appartements

- Propriétaire du terrain : Commune de Mersch
- Unités: 17 appartements

Le terrain est mis à disposition par la Commune de Mersch en vue de la construction d'une résidence comprenant 17 unités, destinée à la location.

Mersch

PAP
Hinter Grommesch

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 abordable

Op Pelgert

- 8 maisons unifamiliales destinées à la vente abordable
- 8 appartements destinés à la location abordable

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

Images 3D du projet de construction
Op Pelgert réalisé à Niederanven

Niederanven

PAP

Rue Laach /
Op Pelgert

Projet Elmen à Olm © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

SUD

Projet *Geesswee* à Belvaux © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANEM

Un nouveau lotissement à Belvaux

Après de nombreuses collaborations fortuites avec la Commune de Sanem, celle-ci a mandaté la SNHBM en vue de construire de nouveaux logements abordables.

À ce jour, 71 unités sont prévues.

- 30 maisons unifamiliales
- 41 appartements

Le PAP est en cours de développement.

Terrains disponibles en vue de la construction du projet *Ënnert Zolwerwee*, sis à Belvaux

Belvaux

PAP

Ënnert Zolwerwee

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SCHENGEN

Planification d'exécution 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

Le plan d'aménagement particulier a été approuvé en 2022.

La planification de l'exécution des travaux d'infrastructure est en cours.

EST

Projet *Wakelter* à Niederanven © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

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

PAP

Unter dem Pietert

Dans le cadre de ce projet, la SNHBM a été sollicitée pour construire des logements abordables sur les terrains étatiques et communaux. Les terrains seront cédés par droit d'emphytéose à la SNHBM.

Une résidence à 9 appartements sera destinée à la location abordable.

De plus, 11 maisons unifamiliales seront construites par la SNHBM et seront destinées à la vente abordable.

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 2024

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	

6

BILAN ET COMPTES DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Nos salles de réunions portent le nom de certains projets historiques © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

BILAN

Actif	31.12.2023	31.12.2022
	Euros	Euros
Actif immobilisé (note 3)		
Immobilisations incorporelles		
Droit d´emphytéose sur terrain	2.668.348,95	2.696.808,94
Immobilisations corporelles		
Terrains et constructions	279.016.997,41	241.557.292,53
Autres installations, outillage et mobilier	1.097.905,99	1.186.414,24
Immobilisations corporelles en cours	10.830.387,42	23.227.244,92
Immobilisations financières		
Titres ayant le caractère d'immobilisations	2.400,00	2.400,00
	293.616.039,77	**268.670.160,63**
Actif circulant		
Stocks (note 4)		
Produits en cours de fabrication (Constructions en cours)	207.099.135,18	151.931.100,23
Produits finis et marchandises (Immeubles destinés à la vente)	22.747.088,23	18.497.264,95
	229.846.223,41	**170.428.365,18**
Créances (note 5)		
Créances résultant de ventes et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	25.973.361,30	17.616.549,22
Autres créances		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	9.615.456,05	13.846.330,09
	35.588.817,35	**31.462.879,31**
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	**3.064.118,19**	**2.408.733,57**
	562.115.198,72	**472.970.138,69**

BILAN

Passif	31.12.2023	31.12.2022
	Euros	Euros
Capitaux propres (note 6)		
Capital souscrit	93.000.000,00	93.000.000,00
Réserves		
Réserve légale	9.300.000,00	9.300.000,00
Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur		
autres réserves disponibles	12.950.000,00	6.150.000,00
Résultats reportés	258.785,31	248.540,15
Résultat de l'exercice	-5.415.520,72	6.810.245,16
Subventions d'investissement en capital	136.883.441,24	116.362.722,41
	246.976.705,83	**231.871.507,72**
Provisions (note 7)		
Autres provisions	**6.152.768,80**	**7.934.253,47**
Dettes (note 8)		
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure à un an	46.198.246,26	4.629.440,77
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	21.373.288,53	22.534.368,78
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	167.951.999,08	132.892.329,01
Dettes sur achats et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	15.406.429,46	17.272.236,89
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	12.701.417,89	11.312.562,53
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale		
Dettes fiscales	521.268,86	0,00
Dettes au titre de la sécurité sociale	756.738,61	440.287,16
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	5.793.275,59	5.861.374,77
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	38.283.059,81	38.221.777,59
	308.985.724,09	**233.164.377,50**
	562.115.198,72	**472.970.138,69**

COMPTE DE PERTES ET PROFITS

	31.12.2023	31.12.2022
	Euros	Euros
Chiffre d'affaires net (note 9)	**58.333.073,64**	**111.288.055,26**
Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 10)	**10.976.387,34**	**9.150.912,47**
Autres produits d'exploitation (note 11)	**8.618.870,25**	**6.398.606,92**
Matières premières et consommables et autres charges externes	**52.701.813,05**	**86.459.303,55**
Matières premières et consommables (note 12)	49.505.225,47	83.734.649,96
Autres charges externes (note 13)	3.196.587,58	2.724.653,59
Frais de personnel (note 14)	**14.156.555,47**	**12.082.459,93**
Salaires et traitements	12.155.050,06	10.385.808,78
Charges sociales (autres charges sociales)	1.699.524,80	1.420.589,46
Autres frais de personnel	301.980,61	276.061,69
Corrections de valeur	**8.201.753,76**	**7.535.619,02**
sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles (note 3)	8.253.078,71	7.542.196,04
sur éléments de l'actif circulant	-51.324,95	-6.577,02
Autres charges d'exploitation (note 15)	**7.054.378,34**	**13.388.677,62**
Intérêts et autres charges financières (note 16)	**1.229.351,33**	**561.269,37**
autres intérêts et charges financiers	1.229.351,33	561.269,37
Résultat de l'exercice	**-5.415.520,72**	**6.810.245,16**

Résidence *BRATISLAVA* destinée à la location sociale sise à Luxembourg-Kirchberg © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

7

NOTES AUX COMPTES

Projet rue Paul Albrecht à Luxembourg-Cents © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

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 1er 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-bâtis***, 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 2023

ACTIF

ACTIF IMMOBILISE (note 3)

I) Immobilisations incorporelles

	31.12.2022	Acquisitions/ Accroissements	Amortissements	Cessions	Transferts	31.12.2023
Droits d'emphytéose	2.696.808,94	-	(28.459,99)	-	-	2.668.348,95

II) Immobilisations corporelles

	31.12.2022	Acquisitions/ Accroissements	Amortissements	Cessions	Transferts	31.12.2023
Terrains						
Terrains non-bâtis	46.812.986,65	31.850,00	-		(6.626.180,76)	40.218.655,89
Terrains bâtis cédés par emphytéose	40.233.280,27	32.098,87	-	-	4.029.041,46	44.294.420,60
Autres terrains bâtis	12.115.458,80	-	-	-	2.597.139,30	14.712.598,10
	99.161.725,72	63.948,87	-	-	-	**99.225.674,59**
Constructions (résidences et autres bâtiments)	142.395.566,81	13.037.921,69	(7.450.551,86)	-	31.808.386,18	179.791.322,82
Immobilisations corporelles en cours (immeubles locatifs)	23.227.244,92	19.411.528,68	-	-	(31.808.386,18)	10.830.387,42
Autres installations, outillage et mobilier	1.186.414,24	685.558,61	(774.066,86)	-	-	1.097.905,99
	265.970.951,69	33.198.957,85	(8.224.618,72)	-	-	**290.945.290,82**

Les terrains et constructions se composent de quatre postes:

- Les ***Terrains non-bâtis*** représentent au 31 décembre 2023 un montant total de 40.218.655,89 euros. La contenance de ces terrains est de 103 ha 34 a 66 ca. La diminutiondu poste « Terrain non bâtis » s'explique par le transfert vers les postes « Terrain bâtis cédés par emphytéose » et « Autres terrains bâtis ».

- Les ***Terrains bâtis cédés par emphytéose*** avec une contenance de 32 ha 48 a 98 ca, se composent des terrains cédés par emphytéose. 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 7 ha 66 a 61 ca regroupent les terrains des immeubles locatifs. 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 ***Constructions*** *(résidences et autres bâtiments)* englobe pour une valeur d'acquisition brute de 215.936.059,96 euros ainsi que des amortissements cumulés de 36.144.737,14 euros résultant en un total net de 179.791.322,82 euros tous les immeubles achevés et détenus par la Société. Il inclut, 49 immeubles avec 571 logements locatifs, 25 locaux commerciaux et 1 immeuble administratif et 2 immeubles de parking.

Le poste ***Autres installations, outillage et mobilier*** englobe une valeur d'acquisition brute de 5.500.276,07 euros ainsi que des amortissements cumulés de 4.402.370,08 euros pour s'élever au 31 décembre 2023 à 1.097.905,99 euros. A ce poste figurent du *mobilier de bureau*, du *matériel informatique* et le *parc de voitures* qui sont amortis entre deux et cinq ans.

Le compte ***Immobilisations corporelles*** en cours contient les frais de construction de 6 immeubles locatifs en phase de construction avec au total 81 logements locatifs.

ACTIF CIRCULANT

III) Stocks (note 4)

	31.12.2022	Accroissements	Diminutions	31.12.2023
Construction en cours				
Frais d'infrastructures	29.292.139,94	5.901.488,49	6.193.128,98	29.000.499,45
Chantiers en cours (vente)	122.638.960,29	95.552.270,99	40.092.595,45	178.098.635,83
	151.931.100,23	101.453.759,48	46.285.724,43	**207.099.135,28**
Immeubles destinés à la vente				
Emplacements	6.819.976,23	521.159,00	293.348,86	7.047.786,37
Logements (appartements/maisons)	11.677.288,72	8.040.216,49	4.018.203,35	15.699.301,86
	18.497.264,95	8.561.375,49	4.311.552,21	**22.747.088,23**

Les ***Constructions en cours*** se composent de 2 postes :

- Le compte ***Frais d'infrastructures*** représente les sommes investies en travaux d'infrastructures pour les chantiers en cours.

- 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 (123 appartements locatifs), 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 12 appartements et 3 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.

IV) Créances (note 5)

	31.12.2023	31.12.2022
Créances résultant de ventes et prestations de services		
Factures non échues	18.536.234,34	6.937.982,95
Factures échues	3.564.182,61	7.707.712,77
Factures à établir	892.591,00	1.428.640,00
Retenues de garanties	2.980.353,35	1.542.213,50
	25.973.361,30	**17.616.549,22**
Autres créances		
Frais communs immeubles locatifs	836.668,72	906.511,18
Créances diverses	4.758.822,99	4.973.018,33
Cautions versées	337.489,50	266.489,50
Avances payées - copropriétés	1.478.213,95	945.184,95
TVA à recevoir	2.204.260,89	6.755.126,13
	9.615.456,05	**13.846.330,09**
	35.588.817,35	**31.462.879,31**

Les « Frais communs relatifs aux immeubles locatifs » s'élèvent à 836.668.72 euros, alors qu'au passif figurent les avances au titre de ce même poste avec un montant de 1.965.964.27 euros.

Les « Créances diverses » sont constituées en grande partie de factures à refacturer dans le cadre des chantiers Elmen, Belvaux « Geessewee » et JFK Sud .

PASSIF

I) Capitaux propres (note 6)

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

	31.12.2022	Allocation du résultat	Transfert	Résultat de l'année	31.12.2023
Capital souscrit	93.000.000,00	-	-	-	93.000.000,00
Réserve légale	9.300.000,00	-	-	-	9.300.000,00
Autres réserves	6.150.000,00	6.800.000,00	-	-	12.950.000,00
Résultats reportés	248.540,15	10.245,16	-	-	258.785,31
Résultat de l'exercice	6.810.245,16	(6.810.245,16)	-	(5.415.520,72)	(5.415.520,72)
	115.508.785,31	-	-	(5.415.520,72)	**110.093.264,59**

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 2023 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%
	100,00%

La ***Réserve légale*** se chiffre à 9.300.000,00 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 12.950.000,00 euros par l'ajout de 6.800.000,00 euros du bénéfice réalisé en 2022.

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

	31.12.2022	Accroissements	Amortissements	31.12.2023
Subventions Terrains bâtis	25.505.363,54	2.090.545,00	-	27.595.908,54
Subventions Immeubles locatifs	90.857.358,87	21.651.795,85	3.221.622,02	109.287.532,70
	116.362.722,41	23.742.340,85	3.221.622,02	**136.883.441,24**

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:

	31.12.2022	Accroissements	Diminutions	31.12.2023
Provision pour service après-vente	1.275.980,12	195.713,50	136.350,54	1.335.343,08
Provision pour travaux restant à faire	5.221.021,63	1.551.809,80	3.287.291,21	3.485.540,22
Provision pour congés reportés	353.418,72	-	1.210,22	352.208,50
Provision pour aide à la construction d'ensembles à verser	1.083.833,00	818.519,00	922.675,00	979.677,00
	7.934.253,47	2.566.042,30	4.347.526,97	**6.152.768,80**

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.

III) Dettes (note 8)

	31.12.2023	31.12.2022
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	46.198.246,26	4.629.440,77
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	21.373.288,53	22.534.368,78
	67.571.534,79	**27.163.809,55**
Acomptes reçus sur commandes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
Avoirs en vue de l'acquisition d'un logement ou d'un garage (cautions)	32.000,00	83.500,00
Avoirs d'acquéreurs de logements en voie de construction du chef de travaux non encore décomptés au 31 décembre	167.919.999,08	132.808.829,01
	167.951.999,08	**132.892.329,01**
Dettes sur achats et prestations de service (fournisseurs)		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	15.406.429,46	17.272.236,89
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	12.701.417,89	11.312.562,53
	28.107.847,35	**28.584.799,42**
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale		
Dettes fiscales	521.268,86	-
Dettes au titre de la sécurité sociale	756.738,61	440.287,16
	1.278.007,47	**440.287,16**
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
Avances pour frais communs immeubles locatifs	1.965.964,27	1.699.700,88
Cautions rachats	19.300,00	9.100,00
Compte transitoire d'attente primes logements rachetés	574.665,88	719.530,93
Compte transitoire d'attente avances sur infrastructure	2.975.293,08	2.975.293,08
Divers	258.052,36	457.749,88
	5.793.275,59	**5.861.374,77**
dont la durée résiduelle est supérieure à un an		
Cautions location	117.241,56	87.976,73
Garanties locatives	33.092,04	33.042,04
Fonds de garantie locataires	719.807,53	514.771,14
Subsides	37.412.918,68	37.585.987,68
	38.283.059,81	**38.221.777,59**
	308.985.724,09	**233.164.377,50**

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.

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

	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits de la vente chantiers décomptés	48.482.414,58	98.334.428,50
Produits de la location	5.319.373,99	4.313.014,29
Produits de la gérance	639.622,85	523.222,39
Autres revenus	3.891.662,22	8.117.390,08
	58.333.073,64	**111.288.055,26**

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 10)*** se composent comme suit :

	Exercice 2023	Exercice 2022
Coûts de production	8.597.332,61	6.887.102,54
Honoraires internes	2.379.054,73	2.263.809,93
	10.976.387,34	**9.150.912,47**

Les ***Autres produits d'exploitation (note 11)*** se composent comme suit :

	Exercice 2023	Exercice 2022
Amortissements de valeurs sur subsides	3.221.622,02	2.759.334,56
Reprises sur provisions	3.188.778,26	3.184.606,60
Autres produits d'exploitation	2.306.692,55	454.665,76
	8.717.092,83	**6.398.606,92**

Le ***Coût de production des immeubles finis*** (Matières premières et consommables) ***(note 12)*** se composent comme suit :

	Exercice 2023	Exercice 2022
Coût de production chantiers décomptés	36.917.574,86	72.791.557,66
Travaux restant à faire	3.990.318,00	4.055.989,76
Chantiers portés à l'actif	8.597.332,61	6.887.102,54
	49.505.225,47	**83.734.649,96**

Les « Travaux restant à faire » sont compensés par une reprise de provision dans les ***Autres produits d'exploitation***.

COMPTE DE PROFITS ET PERTES
AU 31 DÉCEMBRE 2023

Les ***Autres charges externes (note 13)*** se décomposent comme suit:

	Exercice 2023	Exercice 2022
Frais d'exploitation divers	534.172,60	505.489,91
Frais d'exploitation des immeubles locatifs	370.676,32	382.426,87
Entretien matériel informatique	464.404,21	556.750,60
Entretien matériel technique	126.263,29	105.735,74
Honoraires	687.589,68	311.354,88
Primes d'assurances	255.339,13	216.134,96
Frais d'administration et de communication	511.370,77	443.237,96
Charges externes diverses	246.771,58	203.522,67
	3.196.587,58	**2.724.653,59**

Frais de personnel (note 14)

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

	Exercice 2023	Exercice 2022
Salaires et traitements	12.155.050,06	10.385.808,78
Charges sociales couvrant les salaires et traitements	1.699.524,80	1.420.589,46
Autres frais de personnel	301.980,61	276.061,69
	14.156.555,47	**12.082.459,93**

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

	Exercice 2023	Exercice 2022
Salariés (moyenne des employés à temps plein) :	**143**	**134**

Les ***Autres charges d'exploitation (note 15)***

	Exercice 2023	Exercice 2022
Immeubles destinés à la vente (stocks) cédés	3.169.132,72	6.350.648,06
Immobilisations corporelles cédées	-	105.701,12
Dotations aux provisions	2.985.483,32	5.854.207,16
TVA non-déductible (prorata)	-	242.285,19
Frais de service après-vente	136.350,54	285.664,07
Impôts fonciers	59.820,06	59.002,30
Indemnités des administrateurs	64.902,47	53.136,81
Autres charges d'exploitation	736.911,81	438.032,91
	7.152.600,92	**13.388.677,62**

COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Dans la rubrique ***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.

Guerre en Ukraine et évènements post clôture

Les impacts de la guerre en Ukraine comme la pénurie de matériaux de construction, suivie d'une inévitable augmentation des prix, se sont poursuivies en 2023. 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.

8

RAPPORT DU RÉVISEUR

Projet Op Lauterbann à Niederkorn © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa – fagency.lu

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 2023, 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 2023 ;
- 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

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 à 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 influer 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 25 avril 2024

Patrick Schon