

SNHBM

RAPPORT
2024
ANNUEL





TABLES DES MATIÈRES

Préface	2
Chiffres-clés 2024	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	32
Projets de construction à travers le pays	34
Projets en cours de construction en 2024	36
 Nord	38
 Centre	42
 Sud	62
 Est	68
Projets futurs	73
 Nord	74
 Centre	82
 Sud	94
 Est	98
Bilan et comptes de profits et pertes au 31 décembre 2024	104
Notes aux comptes	110
Rapport du réviseur	125

L'année 2024 a apporté de nombreux défis pour la SNHBM. Grâce à notre capacité d'adaptation, nous avons su les relever et continuer notre mission en tant que promoteur public actif dans le domaine de la création de logements abordables destinés à la location et à la vente.

Dans un contexte où les besoins en logements abordables ne cessent de croître, nous avons œuvré avec engagement et ambition pour promouvoir notamment des solutions de logement à prix accessibles à travers le pays.

Certains projets de construction illustrent parfaitement notre mission. Par exemple, des logements à partir de 423.992 € à Olm et des maisons unifamiliales à partir de 587.376 € à Oberanven témoignent de notre volonté de créer des logements à la fois abordables, durables et de qualité pour de nombreux ménages.

Elmen, un nouveau village en pleine expansion dans la Commune de Kehlen depuis 2018, accueille désormais 700 habitants, offrant un cadre de vie idéal avec de nombreux services de proximité et espaces de jeux pour enfants. D'autres projets sont également en cours, comme celui situé à Luxembourg-Kirchberg, fruit d'une collaboration avec le Fonds Kirchberg qui prévoit 274 logements, ainsi que le projet *Itzigerknupp* à Luxembourg-Bonnevoie, où plus de 600 logements abordables seront réalisés dès l'été 2025.

Parmi les défis rencontrés, il est nécessaire de citer l'augmentation des coûts de construction, ainsi que la pression sur le pouvoir d'achat des ménages. Ces facteurs ont entravé certains dossiers de candidature pour l'acquisition d'un logement abordable, en raison de la difficulté à obtenir des prêts bancaires. Malgré cela, nous avons observé une légère amélioration des ventes par rapport à 2023.

En mai 2024, le gouvernement luxembourgeois a mis en œuvre le paquet de relance pour le logement. Parmi les mesures votées, il y a lieu de citer l'augmentation des plafonds d'éligibilité pour les ménages qui visent à acquérir un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Ainsi, à ce jour, 80% de la population au Luxembourg est éligible à un logement destiné à la vente à coût modéré ; 70% à un logement destiné à la vente abordable.



Annick Rock
Présidente
du Conseil
d'administration

De plus, afin de relancer le marché de la construction et d'augmenter le nombre de logements abordables destinés à la location abordable, l'État a poursuivi son acquisition de logements en vente en état futur d'achèvement (VEFA) du marché privé. Pour un certain nombre de ces projets, la SNHBM assure le suivi et la gestion des logements. Le nombre de logements abordables au sein de notre parc locatif augmentera donc significativement dans les prochaines années.

En effet, la demande en logements locatifs reste, comme les années précédentes, très élevée. Celle-ci est par ailleurs soutenue par l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Cette réforme a introduit des modifications essentielles en matière de gestion des candidatures et d'éligibilité, visant à garantir une meilleure transparence et une allocation plus équitable des logements. En réponse à ces évolutions, nous avons renforcé nos équipes notamment en nommant une commission consultative, qui donne son avis avant l'attribution d'un logement, et en recrutant un assistant social pour accomplir notre mission en tant que bailleur social.

Notre vision pour l'avenir repose sur l'accélération de la création et de l'accès au logements abordables. Nous continuons à développer nos projets pour répondre au mieux à l'évolution des besoins en logement au Luxembourg. Ensemble, nous œuvrons pour offrir des logements destinés à la location et à la vente abordables, avec le meilleur rapport qualité-prix.

En conclusion, je tiens à exprimer ma sincère gratitude à l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires pour leur confiance, leur sens des responsabilités et leur engagement constant. Merci de contribuer à nos efforts collectifs.

Annick Rock
Présidente du Conseil d'administration

1

CHIFFRES-CLÉS 2024



CHIFFRES-CLÉS 2024



Construction

301

logements entamés

250

logements achevés

1.092

logements en cours de construction



Chiffre d'affaires

~123.094.500 €



Ressources humaines

172

collaborateurs au 31/12/2024



2

ORGANES DE LA SOCIÉTÉ



Projet Taupeswiss à Sanem © 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

Guy ALTMEISCH
Depuis mai 2024

Bourgmestre
Ville de Differdange

Jeff FETTES

Premier Conseiller de Gouvernement
Ministère d'État

Laurent MOSAR
Depuis mai 2024

Échevin
Ville de Luxembourg

Jean-Luc KAMPHAUS

Conseiller de Direction 1^{ère} classe
Ministère des Finances

Thomas SCHOOS
Depuis mai 2024

Conseiller de Gouvernement
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**



MISSIONS ET OBJECTIFS DE LA SNHBM

Présentation

La SNHBM, Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A., exerce une activité de promoteur public.

Depuis notre création en 1919, nous avons construit de nombreux logements à travers le pays et notre engagement demeure dans le développement et la création de nouveaux projets à l'échelle nationale.

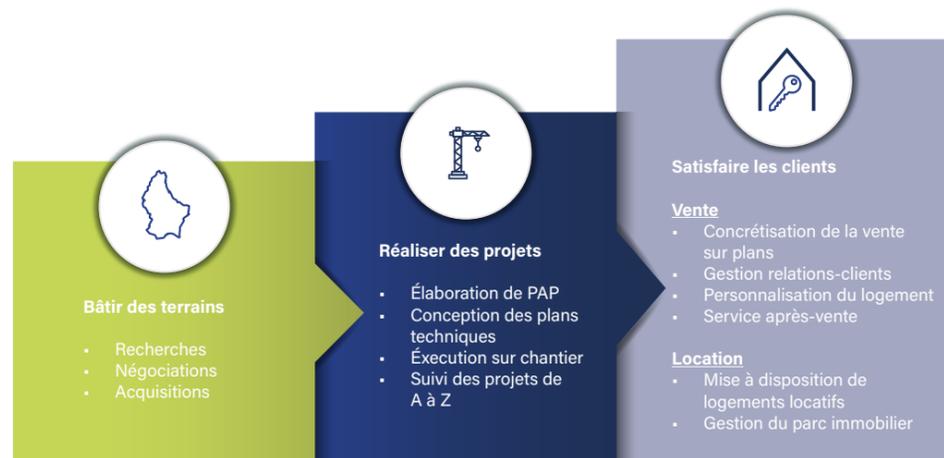
La mission de la SNHBM en tant que promoteur public est de créer et de gérer des logements abordables et durables. Ceci signifie que sa mission est aussi de contribuer à répondre aux besoins d'habitation au Luxembourg en créant et en gérant des logements dits abordables.

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.

Avec une expertise de plus de 105 ans, nous exerçons ces activités en tant que maître d'ouvrage pour nos propres besoins pour des logements destinés à la vente et à la location. Nous construisons aussi pour le compte de plusieurs communes à travers le pays. Dans ce cas de figure, les logements sont en général destinés à la location abordable.



La SNHBM assume également le rôle de « bailleur social ». Nous proposons un service d'information et de conseil aux individus en quête d'un logement abordable, tout en assurant l'accompagnement de nos locataires, de la gestion financière et de l'entretien des bâtiments. En tant que « bailleur social », avec un parc locatif de plus de 500 logements, nous avons pour objectif de favoriser une bonne cohésion entre tous les locataires vivant dans nos résidences.



25

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



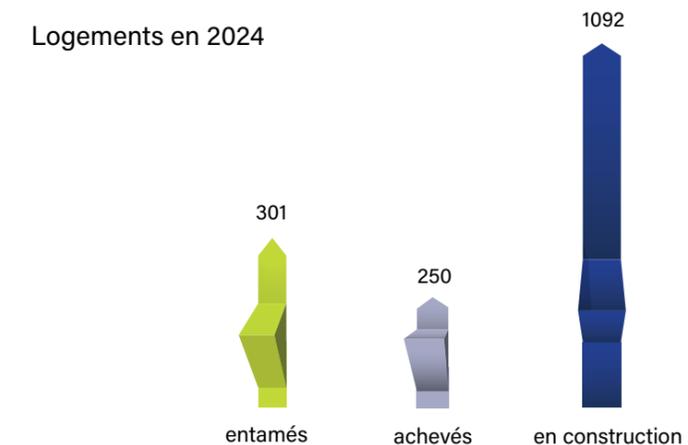
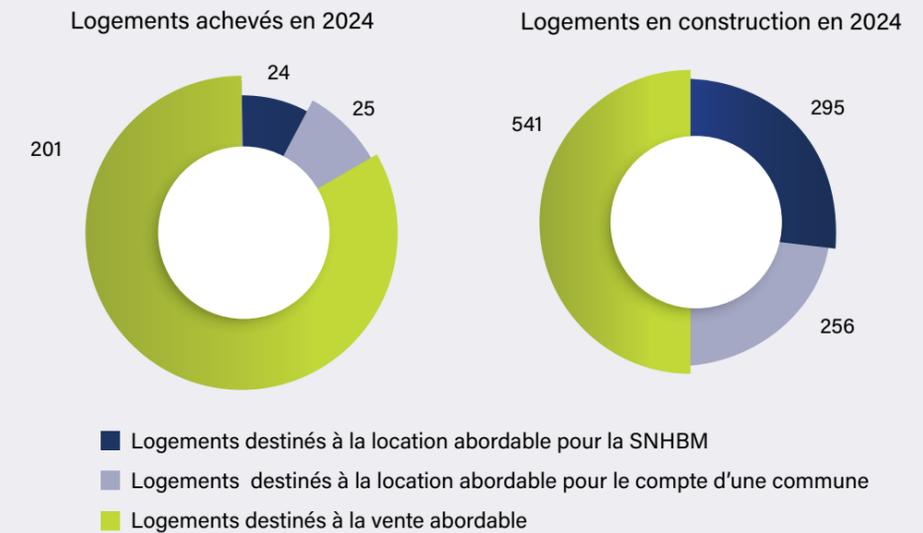
ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2024

Nos logements sont soit destinés à la vente abordable ou à coût modéré, soit destinés à la location abordable. La SNHBM veille également à la mixité sociale dans les projets qu'elle réalise. C'est dans ce contexte, et en fonction des besoins du lotissement ou quartier construit, que la SNHBM développe également des surfaces commerciales, des parkings centralisés ou autres bâtiments utiles à la vie communautaire.

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

Guy Entringer, Directeur général

Construction de logements





ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2024

Vente de logements abordables

La SNHBM construit des maisons et des appartements destinés à la vente abordable et à coût modéré. Ces logements se caractérisent principalement par leur rapport qualité-prix en comparaison à ceux vendus sur le marché privé.

Nos équipes étudient les projets de construction dans leur moindre détail, planifient les travaux en vue de mettre en œuvre des matériaux de toute première qualité et réalisent un contrôle strict et permanent des exécutions sur chantiers. Ceci est primordial afin de satisfaire les attentes de nos clients, et garantir ainsi, le meilleur compromis entre qualité et prix.

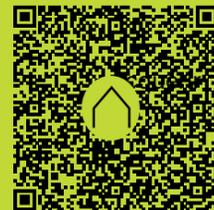
La SNHBM veille également à ce que la taille du logement acquis soit le plus adapté au type de ménage ; ceci, dans un souci d'occupation adéquate des logements abordables !



Différence entre « vente abordable » et « vente à coût modéré » ?

Un logement abordable est un logement qui bénéficie d'une participation financière de l'État. L'acquéreur doit donc satisfaire les critères et conditions d'éligibilité, vérifiés par le *Guichet unique des Aides au Logement*, pour acquérir un logement dit abordable. Un logement à coût modéré, quant à lui, ne bénéficie pas d'une telle participation financière de l'État ; cependant, les candidats-acquéreurs sont tenus de respecter les conditions relatives aux *plafonds de revenus*¹ établis par l'Etat pour pouvoir bénéficier d'un logement dit à coût modéré.

Découvrir toutes les conditions d'éligibilité pour un logement abordable ou 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, votée en août 2023 et entrée en vigueur en octobre 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

¹ Définis par la loi entrée en vigueur en octobre 2023. Chaque communauté domestique doit se référer au plafond de revenus mentionné suivant la taille de son ménage.



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2024

Nos conditions générales de vente

- Les logements sont vendus sous le droit d'emphytéose (99 ans) ;
- La SNHBM dispose d'un droit de préemption (99 ans) ;
- Toute location est interdite. 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) ;

23

Nombre d'appartements vendus en VEFA²

37

Nombre de maisons unifamiliales vendues en VEFA

127

Nombre d'actes notariés signés³

4.600

Prix de vente subventionné moyen (€/m²)

7.675

Personnes intéressées pour une acquisition au 31/12/2024

+975

Nouvelles inscriptions en 2024

² Vente en l'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

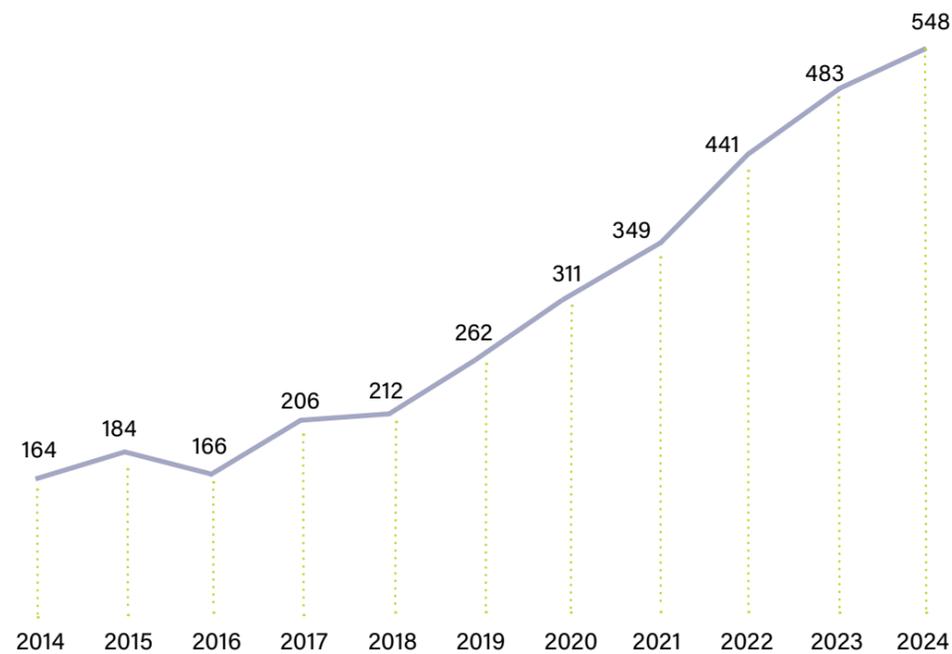
En tant que promoteur public, la SNHBM construit des logements destinés à la location abordable pour :

- son propre compte
- le compte d'une commune

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.

Au total, nous gérons un parc locatif de plus de 548 logements au 31/12/2024.

Évolution de nos logements locatifs



En 2024, la SNHBM s'est conformée à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ; ceci inclut notamment une séparation des activités entre « promoteur public » et « bailleur social ».

Ainsi, la SNHBM, en tant que bailleur social, a mis en place une commission consultative telle que prévue par la loi. Dans ce contexte, la SNHBM a recruté un premier assistant social.



⁴ Suite à la nouvelle loi relative au logement abordable, 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 - 2024

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

63

copropriétés

1.672

unités à gérer

+72

nouvelles unités

2.276

emplacements à gérer (parking)

33

commerces à gérer



OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

En tant que promoteur public, la SNHBM œuvre dans la création de logements dits abordables. Son objectif principal consiste à faire construire des logements qui permettent à de plus en plus de ménages d'accéder à la propriété ou à la location abordable.

Pour cela, une collaboration étroite avec de nombreuses communes à travers le pays est essentielle en vue de les accompagner dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de construction et par conséquent, accroître le nombre de logements abordables dans le pays.

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 destinés à la vente abordable, des critères de priorité pour les habitants et/ou travailleurs de la commune sont inclus dans la procédure de sélection des candidats-acquéreurs.



« Acquérir un logement auprès de la SNHBM, c'est vivre dans un logement en adéquation avec ses moyens. »

Guy Entringer, Directeur général



Quant à la location abordable, il faut également noter que la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable dispose que l'attribution d'un logement se fasse sur base d'une sélection rigoureuse, reposant notamment sur une série de critères socio-économiques et sur une enquête sociale approfondie. Ainsi, un logement locatif abordable est destiné à toute personne confrontée à des difficultés pour trouver un logement sur le marché privé, que ce soit en raison de la taille du ménage, du montant élevé des loyers demandés ou encore de la nécessité de proximité avec le lieu de travail. Dans ce contexte, la plupart des résidents sont éligibles à un logement locatif abordable d'un point de vue financier. La SNHBM crée donc des logements pour les personnes éligibles à la location dite abordable.

En tant que « bailleur social », la SNHBM a également pour objectif de favoriser une bonne cohésion entre tous les locataires qui vivent dans ses résidences.



Nos équipes développent des logements ayant pour objectif de garantir une construction abordable, durable et de qualité. Pour des projets de plus grande envergure, la SNHBM prévoit aussi des services de proximité utiles aux nouveaux résidents, qu'ils soient acquéreurs ou locataires.

4

ÉVOLUTION DE
LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'année 2024, la SNHBM a notamment :

- Achevé la construction de 250 logements;
- Entamé plusieurs chantiers dans différentes régions sur le territoire national, à savoir 301 logements;
- Géré un parc locatif de 548 unités ; à noter que la SNHBM intensifiera la gestion de logements locatifs, notamment grâce au programme lancé par le gouvernement luxembourgeois pour racheter des logements à des promoteurs privés afin de
 - 1) relancer le marché de la construction et de
 - 2) faciliter l'accès à la location abordable.Ainsi, le parc locatif de la SNHBM augmentera de manière significative ces prochaines années;
- Développé ses collaborations avec les communes à travers le pays;
- Engagé un assistant social conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, qui prévoit que chaque bailleur social ait dans son effectif un assistant social en vue d'évaluer la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de la même communauté domestique;
- A poursuivi son travail concernant la nouvelle loi relative au logement abordable du 7 août 2023 et a ainsi mis en place certaines adaptations pour être conforme à cette loi en ce qui concerne son activité commerciale, c'est-à-dire la vente et la location de logements abordables;
- Mis en œuvre sa nouvelle stratégie d'entreprise définie en septembre 2023;
- 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;
- A défini ses valeurs : Évolution, Engagement, Responsabilité, Confiance;
- Développé sa présence sur différents canaux de communication pour faire connaître sa mission, ses projets, ses valeurs et ses métiers :
 - ↳ Réalisation de vidéos *Employer branding* dédiés à promouvoir ses métiers en vue de renforcer ses équipes dans différents départements: administration, développement, construction;
 - ↳ Création de son compte *Instagram* en mars 2024 pour toucher une cible plus large permettant également de promouvoir ses projets et de relancer les ventes;
 - ↳ Lancement d'un nouveau site internet en juin 2024 pour mieux éclairer le grand public sur sa mission, ses projets et ses valeurs offrant ainsi une meilleure visibilité grâce à une vitrine complète des biens actuellement en vente;
- Optimisé la communication digitale en interne pour favoriser le partage d'informations;
- Favorisé et renforcé la cohésion d'équipe à travers de nombreux *teambuildings*;
- Réalisé un voyage d'études à Lille, en France, en juillet 2024 : ce voyage avait pour objectif de permettre à chacun de nos collaborateurs de découvrir d'autres perspectives enrichissantes relatives à des projets urbanistiques ou aux logements abordables ; ce fut aussi l'occasion de renforcer les liens professionnels et de faire évoluer la cohésion d'équipe.

La SNHBM engagée à relever de nombreux défis

D'une part, l'adaptation aux nouvelles réglementations administratives, législatives et environnementales demande une adaptation consciencieuse et rapide. D'autre part, bien que le marché immobilier connaisse une amélioration par rapport à l'année précédente, il reste plus difficile de vendre des biens comme par le passé. La hausse des prix des matériaux et de la main-d'œuvre impacte directement nos prix finaux, rendant l'accès au crédit immobilier plus complexe pour les clients ; ceci, malgré une légère baisse des taux d'intérêt et une reprise progressive des ventes.

De plus, nous avons notamment constaté qu'il est aujourd'hui plus simple de vendre un bien existant, notamment dans le cadre d'une revente⁶, qu'un bien en l'état futur d'achèvement. Cela représente un défi supplémentaire. En effet, en raison de notre engagement à créer des logements abordables tout en laissant une certaine flexibilité aux futurs propriétaires pour personnaliser leur logement, l'avancement des chantiers nous conduit parfois à prendre des décisions comme par exemple choisir des matériaux (revêtements de sol, portes...) à la place du client lorsque le logement n'a malheureusement pas trouvé preneur à ce stade du chantier.

Malgré ce contexte exigeant, 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 pratiqués par les institutions financières pour l'octroi d'un crédit immobilier.

En dépit de ces défis, la SNHBM a souhaité poursuivre son programme de construction. Les équipes ont été renforcées afin d'accélérer le développement et la construction des projets de construction et ainsi, pouvoir proposer davantage de logements abordables. L'objectif étant de viser à l'avenir la construction de 400 logements par an.

En 2024, de nombreux ménages ont reçu les clés de leur nouveau logement. Au 31 décembre 2024, 250 logements avaient été achevés et 1092 logements étaient en cours de construction.

⁶ Rachat d'un logement par la SNHBM et revente de ce bien à un autre candidat-acquéreur remplissant les conditions d'éligibilité pour un logement abordable ou à coût modéré.



NOS VALEURS

Des collaborateurs de la SNHBM, que nous appelons *Ambassador Team*, ont accepté le challenge d'étudier l'ADN de la SNHBM. C'est ainsi qu'un projet interne a vu le jour en juillet 2022. Après quelques workshops et une réunion formelle avec la Direction, la présidente du Conseil d'administration et le président de la Délégation du personnel, l'*Ambassador Team* a défini et présenté les valeurs de la société en interne.



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.



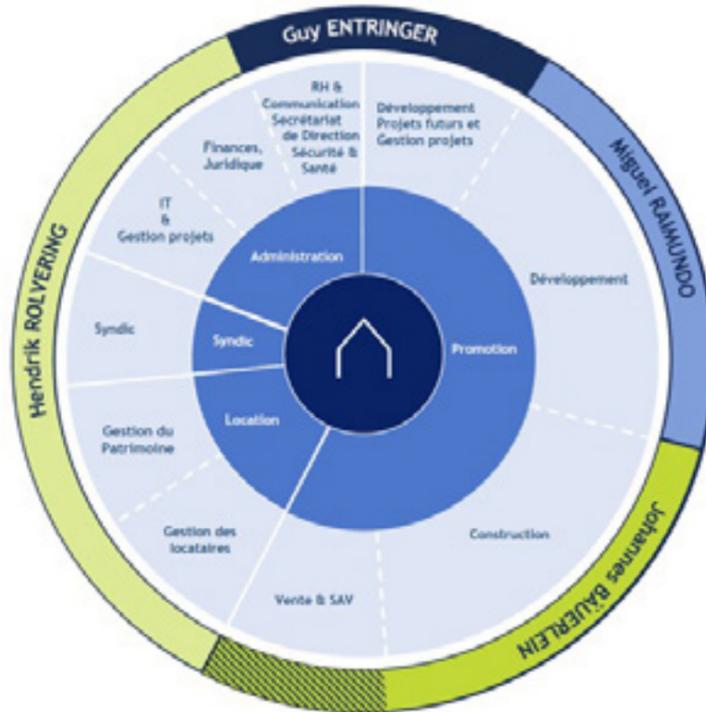
Notre expérience et notre savoir-faire sont le résultat d'une relation de confiance entre nos équipes, nos clients et nos prestataires. En tant que partenaire de confiance pour les communes et les différents ministères, nous collaborons étroitement pour atteindre un seul et même objectif : créer des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

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

NOTRE ÉQUIPE

Depuis 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 : 53
- Construction : 73
- Administration : 33
- Syndic : 5
- Location : 4



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

NOTRE ÉQUIPE

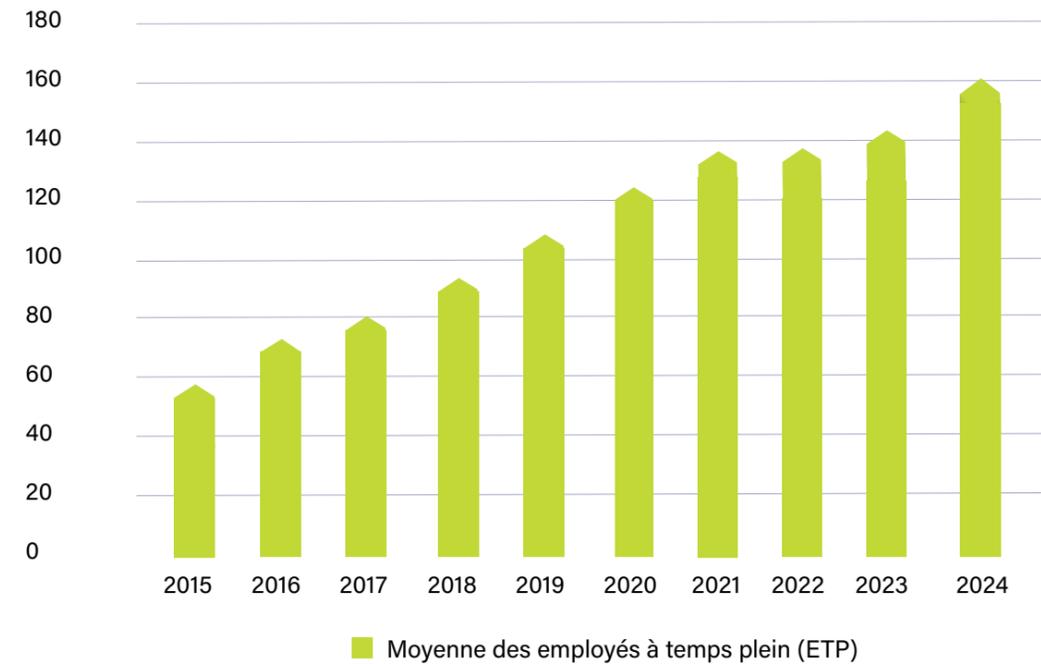
Évolution de nos effectifs

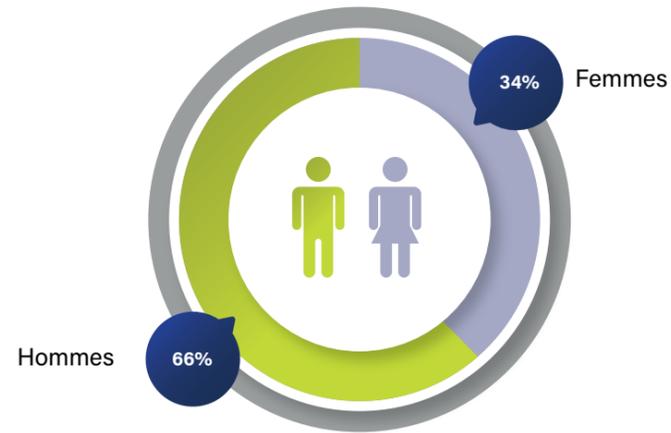
Dans une perspective d'évolution et de renforcer ces équipes, la SNHBM a connu une forte croissance de son personnel ces dernières années.

En 2024, 37 nouveaux collaborateurs ont rejoint la SNHBM.

Au 31 décembre 2024, nous comptons 172 collaborateurs au sein de notre équipe. En moyenne, la Société a compté 160 employés à temps plein sur l'année 2024.

Évolution de nos effectifs





Pyramide des âges



Moyenne d'âge : 40,9 ans

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



« Nous encourageons le plein épanouissement personnel et professionnel en nous alignant aux méthodes contemporaines : flexibilité, bienveillance et attitude professionnelle. »
Guy Entringer, Directeur général



L'équipe SNHBM en voyage d'études à Lille (France) en juillet 2024
 © Union Régionale pour l'Habitat / Hauts-de-France

5

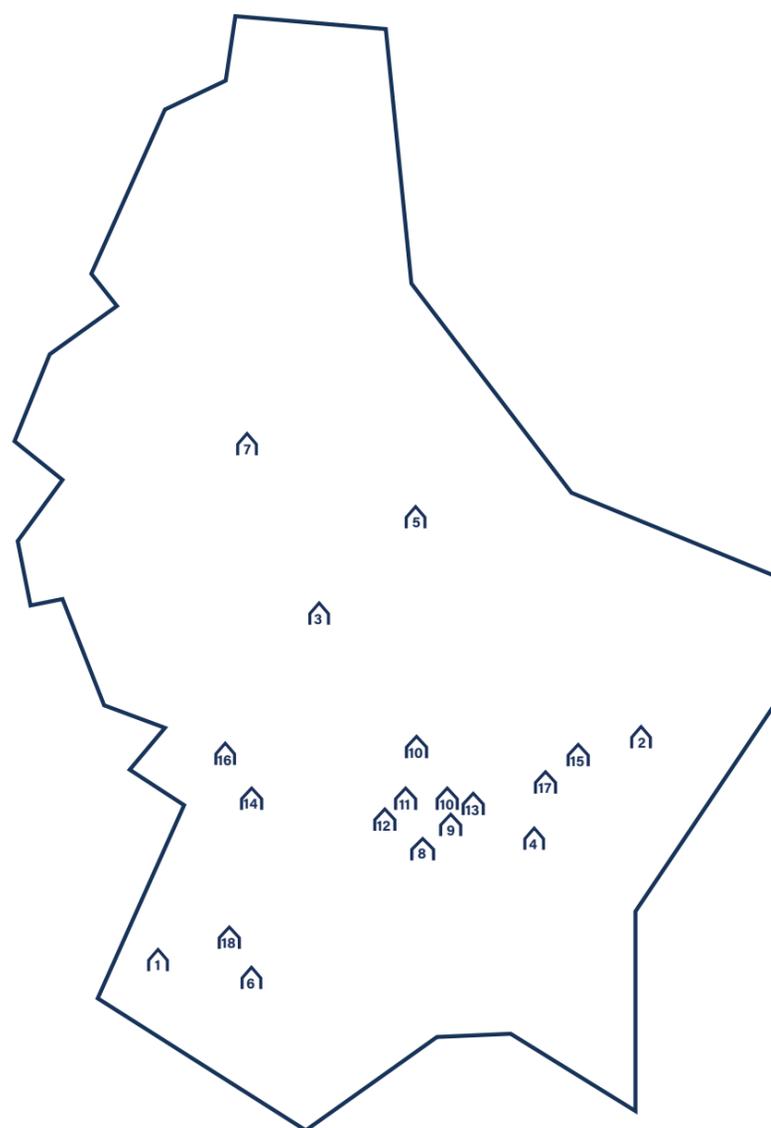
**RAPPORT DE
GESTION DU
CONSEIL
D'ADMINISTRATION**



**PROJETS DE
CONSTRUCTION
À TRAVERS LE PAYS**

Projet Air de Steng à Contern © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa - Agency.lu

PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION EN 2024



- 1 Belvaux¹
- 2 Berg
- 3 Bissen
- 4 Contern
- 5 Erpeldange-sur-Sûre
- 6 Esch-sur-Alzette
- 7 Heiderscheid
- 8 Luxembourg-Bonnevoie
- 9 Luxembourg-Cents
- 10 Luxembourg-Kirchberg²
- 11 Luxembourg-Limpertsberg
- 12 Luxembourg-Merl³
- 13 Luxembourg-Neudorf
- 14 Mamer⁴
- 15 Niederanven
- 16 Olm ELMEN
- 17 Sandweiler
- 18 Sanem

¹PAP Geessewee / PAP Belval-Nord

²PAP JFK Sud Zone A1 / PAP Reimerwee

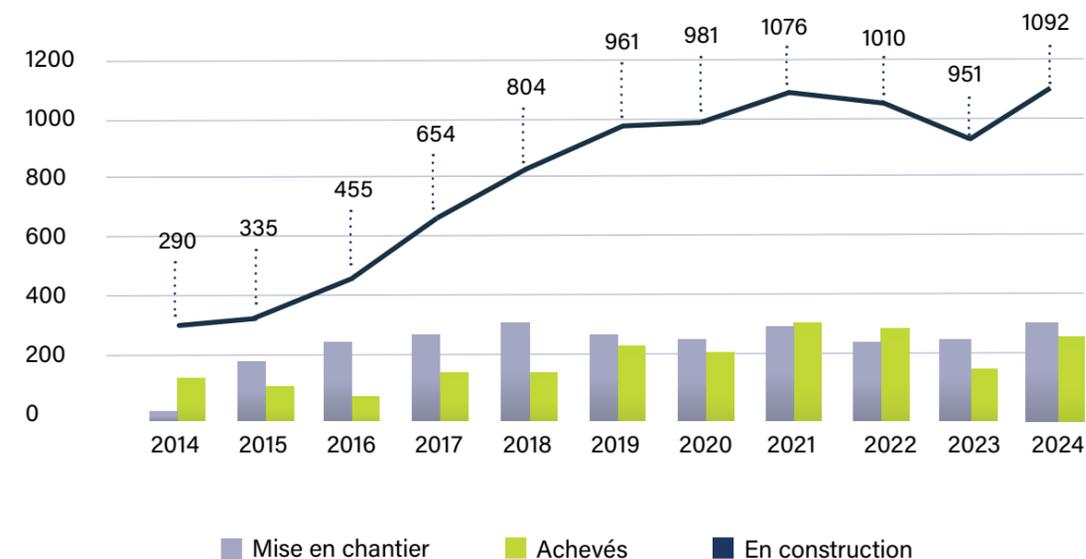
³PAP Rue Auguste Liesch / Rue des Celtes / Rue de Merl / Centre de Merl

⁴PAP Millénaire / PAP Zolwerfeld

PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION EN 2024

En 2024, la SNHBM avait 1.092 logements en construction répartis sur 24 sites ; contre 951 logements l'année précédente.

Évolution de nos chantiers
logements SNHBM



Par ailleurs, la SNHBM développe de plus en plus de surfaces hors logements, contribuant ainsi à l'aménagement et à l'amélioration de la vie communautaire dans les cités.

Notre mission principale reste la construction de logements abordables et à coût modéré. Cependant, la SNHBM accorde une attention particulière à la mixité sociale et grâce à ces infrastructures complémentaires, un cadre de vie harmonieux et de qualité pour les familles est favorisé.

Ainsi, en 2024, la SNHBM avait en construction les surfaces hors logements suivantes :

- 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.



Afin d'intégrer ces infrastructures complémentaires dans le paysage urbanistique, nos équipes font preuve de flexibilité et s'adaptent en permanence pour répondre aux besoins des communes et de leurs futurs résidents. Parfois, il s'agit d'un véritable défi pour la SNHBM car ces demandes impliquent des délais supplémentaires pour l'exécution des travaux sur chantiers.



NORD



COLLABORATION AVEC LA COMMUNE D'ERPELDANGE-SUR-SÛRE

6 maisons unifamiliales et 3 résidences à Erpeldange-sur-Sûre

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

Au total, trois résidences sont construites à Erpeldange-sur-Sûre :

- Une résidence comprenant 11 appartements est destinée à la location abordable.
- Deux autres résidences comprenant 16 appartements sont destinées à la vente abordable.



De plus, 6 maisons unifamiliales ont également été vendues. La remise des clés de ces maisons est prévue avant l'été 2025 et la fin des travaux des résidences est prévue pour fin 2025/début 2026.

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE D'ESCH-SUR-SÛRE

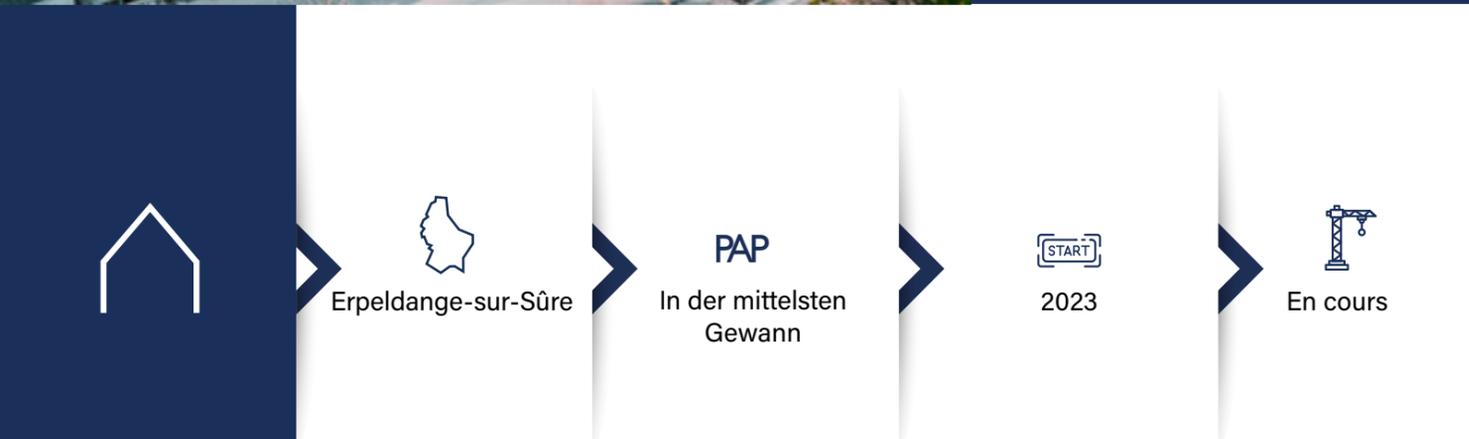
25 unités de logements à Heiderscheid

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

Deux résidences, comprenant chacune 6 appartements, sont destinées à la location abordable. Les maisons unifamiliales ont été vendues en état futur d'achèvement et les remises des clés ont eu lieu début 2024.



Les travaux de finition des résidences sont en cours et les résidences locatives seront achevés au printemps 2025.





CENTRE

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

Il s'agit d'un projet en collaboration avec la Commune de Bissen.

Les travaux de construction des 8 maisons unifamiliales ont été achevés fin 2024.



Les 3 résidences, dont 1 destinée à la location abordable, comprenant chacune 8 appartements ont été achevées au printemps 2025 pour accueillir leurs futurs résidents.

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE CONTERN

Une nouvelle cité à Contern

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 5,5 hectares
- Unités totales du PAP *An de Steng* : 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. Ceux-ci se font de manière progressive compte tenu du nombre d'unités totales à construire. À ce jour, les travaux de constructions sont toujours en cours pour quelques logements.

En résumé, plusieurs logements abordables ont déjà été mis sur le marché, c'est-à-dire que les remises des clés ont déjà été effectuées pour :

- 34 appartements dont 8 pour la location abordable en 2020
- 16 maisons unifamiliales en 2022
- 15 maisons unifamiliales et 6 résidences comprenant au total 72 appartements en 2024 ; 24 de ces appartements accueillent des locataires.

En vue de favoriser une mixité de fonctions, cette nouvelle cité intègre également un cabinet de kinésithérapie et un cabinet dentaire.

14 appartements destinés à la vente sont en cours de construction et la vente en état futur d'achèvement est déjà clôturée.

Une fois ces unités achevées, il restera les toutes dernières unités à construire dans cette cité, à savoir: 2 maisons unifamiliales et 3 appartements.



Bissen

PAP
Steekrätz
(An der Bléi)



fin 2021



En cours



Contern

PAP
An en Steng



Automne 2018



En cours

Un concept urbanistique hors du commun au Luxembourg

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface : 27 hectares
- Etroite collaboration avec la Commune de Kehlen et divers ministères
- Unités à terme : 375 appartements / 375 maisons unifamiliales
- Particularité : mixité de fonctions en vue de favoriser la vie communautaire
- Le premier PAP est composé entre autres de +/- 388 logements
- Le second PAP a été introduit auprès des autorités compétentes pour approbation

Dans le cadre du PAP *Elmen*, la SNHBM construit en collaboration avec la Commune de Kehlen un tout nouveau village.

En effet, Elmen est un projet pionnier au Luxembourg, écologique, énergétiquement efficace, durable et innovant.

La SNHBM est fière d'avoir achevé les travaux de construction de 91 appartements et de 124 maisons unifamiliales. Fin 2022, les premiers habitants de ce nouveau village ont emménagé dans leur logement. En 2023 et 2024, d'autres familles ont rejoint Elmen donnant ainsi vie à ce tout nouveau village.

Elmen dispose également de 4 parkings centralisés avec 180 à 200 emplacements chacun. Ceux-ci sont désormais fonctionnels. Ces infrastructures incitent à la mobilité douce, notamment à une utilisation raisonnée de la voiture. En effet, 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 fonctions et de services de proximité. Ce village prévoit des commerces de proximité, une école avec maison relais, une crèche, une *Maison pour Tous* et un *second hand Baby shop*.

Dans ce contexte, il est à noter que les travaux de construction du supermarché et de la *Maison pour Tous* se trouvent actuellement dans leur dernière ligne droite. La crèche et le *second hand Baby shop*, quant à eux, sont fonctionnels depuis l'été 2024. Un laboratoire d'analyses et un cabinet de kinésithérapie sont également déjà présents sur le site.

En juin 2024, 8 résidents de l'association *Autisme Luxembourg asbl* ont emménagé dans leur nouvelle structure d'hébergement situé à Elmen : des nouveaux locaux de près de 300m² comprenant 8 chambres, 5 salles de bains, 1 séjour ainsi qu'une cuisine entièrement équipée et un bureau pour le personnel d'encadrement. De plus, 3 chambres en colocation sont mises à disposition de l'association *ARCUS*, une association ayant entre autres pour objet commun le travail social, éducatif, pédagogique et thérapeutique avec des enfants et jeunes adultes. Depuis le 1^{er} mai 2025, 2 unités de colocation sont également mises à disposition de l'association *Life asbl* dont une est destinée aux jeunes ayant un lien avec la commune de Kehlen. Un signe fort qu'Elmen est bien plus qu'un simple village innovant ! C'est aussi un village où la mixité et la diversité sont favorisées.

De manière générale, Elmen mise également sur la mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50%. Par ailleurs, 25% de ces appartements sont destinés à la location abordable.

Découvrez tous nos logements actuellement en vente à Elmen !



PAP
Elmen
(1^{ère} phase)

START
Juillet 2018



PROJET A LUXEMBOURG-BONNEVOIE

Une nouvelle résidence pour le quartier de Bonnevoie

Ce projet comporte une résidence de 20 logements destinés à la location abordable.

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 21,04 ares

Les travaux de construction ont été entamés en juillet 2024. Les travaux de gros-œuvre sont en cours et la fin des travaux de construction devrait avoir lieu à l'été 2026.



Image 3D de la résidence en cours de construction

POUR LA VILLE DE LUXEMBOURG

Des logements et une *Maison des Jeunes*

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

La SNHBM réalise pour le compte de la Ville de Luxembourg une résidence de logements destinés à la location abordable sis à Luxembourg-Cents. La Maison des Jeunes se situe au rez-de-chaussée.



Les travaux ont été achevés début 2025 et la remise des clés à la Ville de Luxembourg a eu lieu.



PROJET D'ENVERGURE À LUXEMBOURG-KIRCHBERG

Collaboration avec le Fonds Kirchberg

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.

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

Les travaux de terrassement des 4 premiers bâtiments A, B, C, D ont démarré en 2024. Les travaux de construction, quant à eux, ont été entamés au 1^{er} semestre 2025.

Les travaux de terrassement des autres 4 bâtiments, notamment F, G, H et I, ont été entamés en mars 2025. La vente des premiers logements est prévue pour fin 2025.

De plus, 12 unités commerciales sont 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 devrait s'achever courant 2028.



Ce projet est également situé proche des institutions européennes et nationales. En termes architecturaux, 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.

ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE À LUXEMBOURG-KIRCHBERG

Collaboration avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

- Propriétaire du terrain : Fonds Kirchberg / État
- Unités : 28 logements et une surface commerciale

La SNHBM a acquis une résidence comprenant au total 28 logements et un commerce. Ce bâtiment résidentiel est actuellement en construction par un promoteur privé et l'acquisition a été réalisée en état futur d'achèvement.



Cette résidence sera mise en location après achèvement des travaux de construction.

Copyright © BENG Architectes Associés SA



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 abordable, ont été construites par la SNHBM pour le compte de la Ville de Luxembourg.



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photographe Christian Aschman

L'inauguration de ces deux bâtiments a eu lieu le 12 juin 2024 en présence de Lydie Polfer, bourgmestre de la Ville de Luxembourg.

Plusieurs résidences dans le centre de Merl

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

Ce projet est réalisé par la SNHBM pour le compte de la Ville de Luxembourg ; ces résidences sont toutes destinées à la location abordable et 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.

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



© SNHBM / Banana Republic Office - image non contractuelle



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

La résidence comporte 12 appartements de tailles différentes :

- 7 appartements à 2 chambres à coucher, dont 3 appartements seront aménagés pour des personnes à mobilité réduite
- 3 appartements à 3 chambres à coucher
- 1 appartement à 4 chambres à coucher
- 1 appartement à 5 chambres à coucher

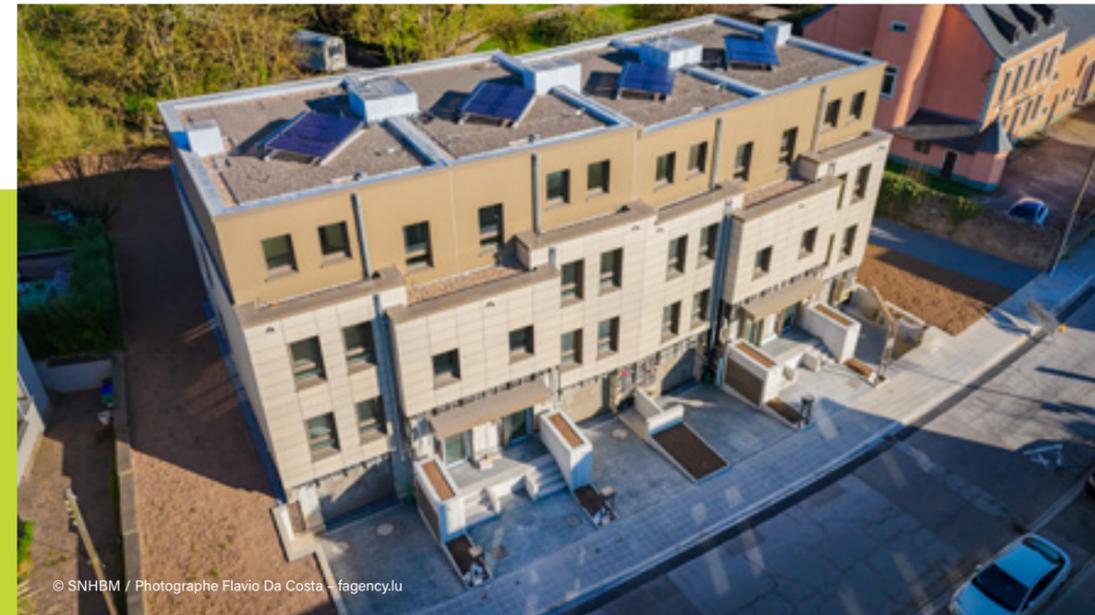


La SNHBM prévoit d'effectuer la remise des clés de cette résidence à la Ville de Luxembourg en juin 2025. Celle-ci gèrera la location abordable de 12 logements.

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 Ville de Luxembourg devrait pouvoir prendre possession de ces maisons en été 2025.



Projet Baulücken

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- Surface du terrain : 19,6 ares
- Unités : 25 logements abordables répartis sur 2 résidences

Il s'agit d'un projet réalisé pour le compte de la Ville de Luxembourg. Tous les logements sont destinés à la location abordable et celle-ci sera gérée par la Ville de Luxembourg elle-même. Les travaux de gros-œuvre ont été finalisés au printemps 2025.



L'achèvement de la construction est prévu pour fin 2026.

Projet Baulücken

- Propriétaire du terrain : Ville de Luxembourg
- Construction de 7 logements locatifs pour le compte de la Ville de Luxembourg
 - 1 appartement à 1 chambre à coucher (44,10 m²)
 - 3 appartements à 2 chambres à coucher (de 74,83 à 78,84 m²)
 - 3 appartements à 3 chambres à coucher (de 96,32 à 97,32 m²)
- Architecte externe : Romain Hoffmann

L'inauguration a été organisée par la Ville de Luxembourg et a eu lieu le 4 décembre 2024 en présence de Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, de Lydie Polfer, bourgmestre de la Ville de Luxembourg, de quelques échevins et des représentants de la SNHBM.



Au rez-de-chaussée, un appartement à 2 chambres, spécialement aménagé, est destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR).



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 public avec 130 emplacements



COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE MAMER

Une résidence destinée à la location

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

Les travaux de cette résidence ont démarré au printemps 2023.



En 2024, les travaux de construction étaient en cours et ont été achevés début 2025.



COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE NIEDERANVEN

38 logements pour la Commune de Niederanven

- Propriétaire du terrain : Commune de Niederanven
- 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

Ces logements sont construits par la SNHBM pour le compte de la Commune de Niederanven et seront livrés clés en main.



COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANDWEILER

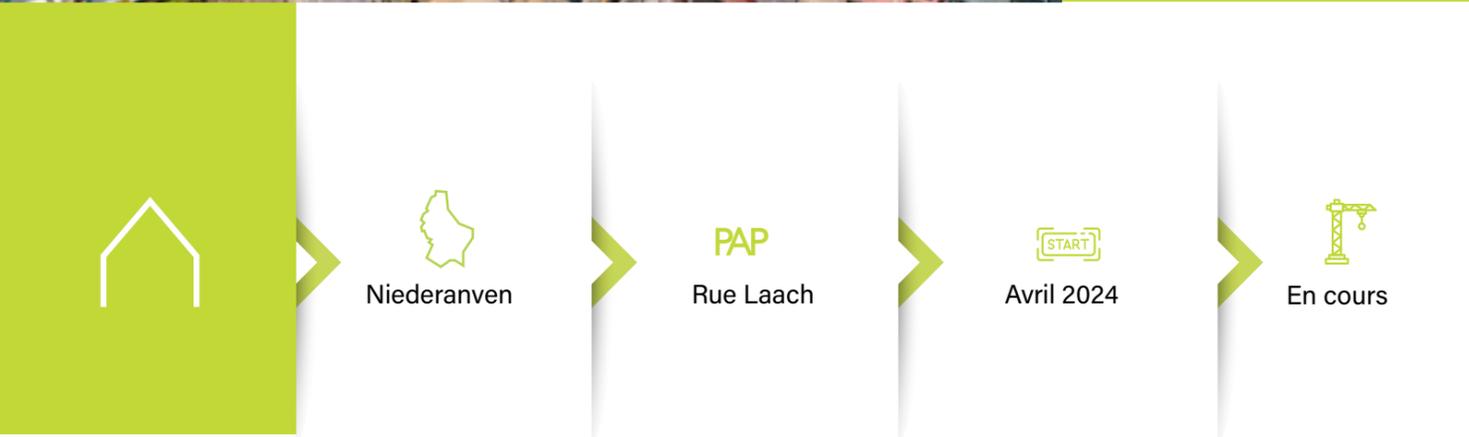
13 maisons unifamiliales

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

Les travaux d'infrastructure ont démarré en 2021 et les travaux de construction ainsi que la vente ont été entamés en 2022.



Les propriétaires des 13 maisons unifamiliales se sont vus remettre les clés fin 2024.





SUD



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 36 maisons unifamiliales (achevées en 2024) et 20 appartements vendus et à cela, s'ajoutent 16 appartements mis en location.

Actuellement plusieurs logements sont en cours de construction, notamment 37 maisons unifamiliales et un ensemble de 4 résidences avec 8 appartements chacune.

Sur ce site, une crèche est exploitée par la Commune de Sanem et des ateliers pour la *Fondation Autisme* sont également fonctionnels.



Restent à construire, 22 appartements ainsi que 20 maisons unifamiliales avec garage pour compléter ce lotissement comme prévu par le PAP.

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

Les travaux de construction ont été entamés en 2022.

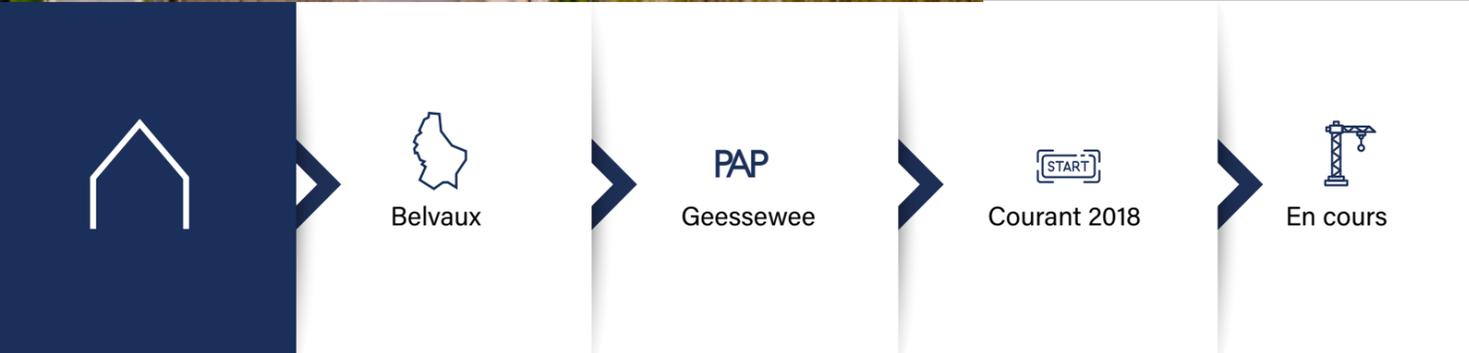
En 2024, les travaux de gros-œuvre fermé étaient en cours. À ce jour, ces travaux sont achevés ; façades en briques incluses. Les aménagements extérieurs seront complétés d'ici l'été 2025.

La fin des travaux est prévue pour fin 2025 / début 2026 en vue d'accueillir les locataires au premier trimestre 2026.



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

© Fabeck Architectes - image non contractuelle



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 maisons unifamiliales sont vendues en état futur d'achèvement ; elles ont été mises en vente courant 2024.



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

© SNHBM / Banana Republic Office - image non contractuelle

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 se sont achevés début 2024. Les heureux acquéreurs ont ainsi pu emménager dans leur nouvelle maison en janvier 2024.



Vue aérienne des 11 maisons unifamiliales achevées à Sanem

© SNHBM / Photographe Flavio Da Costa - fagency.lu



Esch-sur-Alzette

PAP
Nonnewisen

START
Printemps 2023

En cours



Sanem

PAP
Taupeschwiss

START
Automne 2021

Achévé



EST

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BETZDORF

Maisons unifamiliales avec carports

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

Les travaux de construction de 24 maisons unifamiliales ont débuté en 2023 et ont également été mises en vente en état futur d'achèvement la même année.

À quelques mètres des maisons, des carports sont prévus afin de garantir des emplacements de stationnement à tous les acquéreurs de la cité. Chaque carport peut accueillir une voiture. Un emplacement à l'air libre est également prévu.

De plus, ce lotissement présente un concept écologique. Des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture de chaque carport en vue d'alimenter les stations de charge utilisées pour les véhicules électriques.



Statut du chantier au mois d'avril 2025 ; les travaux sont bel et bien en cours.





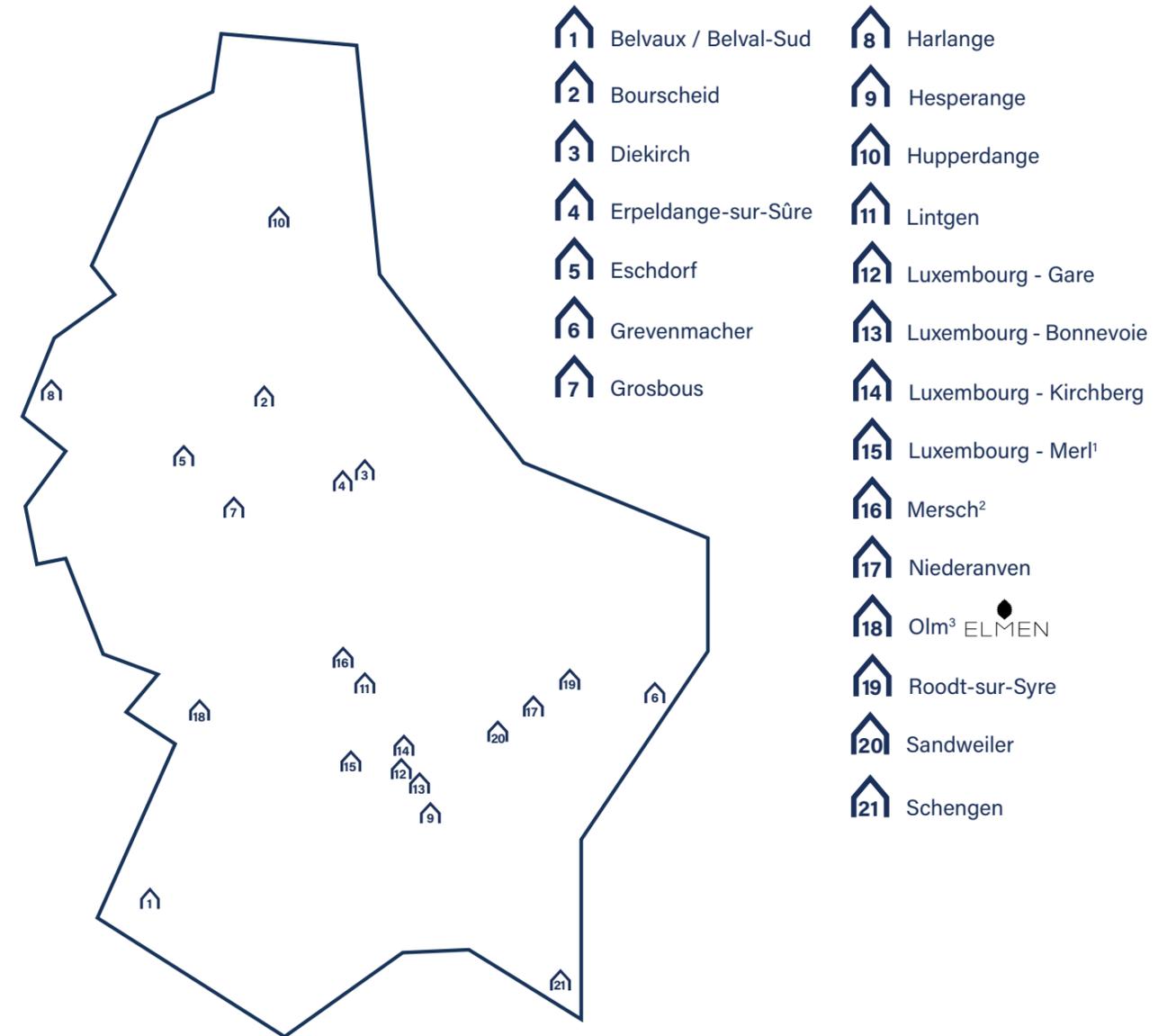
RÉSUMÉ DE NOS PROJETS EN 2024

Logements achevés en 2024	Appartements (vente)	Appartements (location)	Appartements (Commune)	Maisons (vente)	Total des logements
Bissen Steekrätz An der Bléi	0	0	0	8	8
Belvaux Geesewee	0	0	0	36	36
Contern An der Steng	48	24	0	15	87
Heiderscheid Bei Schmitzgaart	0	0	0	13	13
Luxembourg-Limpertsberg Rue Joseph Hansen	0	0	18	0	18
Luxembourg-Neudorf Rue Grünewald	0	0	7	0	7
Olm Elmen	0	0	0	57	57
Sandweiler Rue d'Oetrange	0	0	0	13	13
Sanem Taupeschwiss	0	0	0	11	11
Total - logements achevés en 2024	48	24	25	153	250
Total - vente	48	0	25	153	226
Total - location	0	24	0	0	24

Logements entamés en 2024	Appartements (vente)	Appartements (location)	Appartements (Commune)	Maisons (vente)	Total des logements
Esch-sur-Alzette Nonnewisen	0	0	0	23	23
Olm Elmen	23	8	0	0	31
Niederanven Rue Laach	0	0	38	0	38
Luxembourg-Merl Rue de Merl	0	0	25	0	25
Luxembourg-Bonnevoie Anatole France	0	20	0	0	20
Luxembourg-Kirchberg JFK Zone A1	54	73	0	9	136
Luxembourg-Kirchberg Reimerwee	0	28	0	0	28
Total - logements entamés en 2024	77	129	63	32	301
Total - vente	77	0	63	32	172
Total - location	0	129	0	0	129



PROJETS FUTURS



Réserve foncière

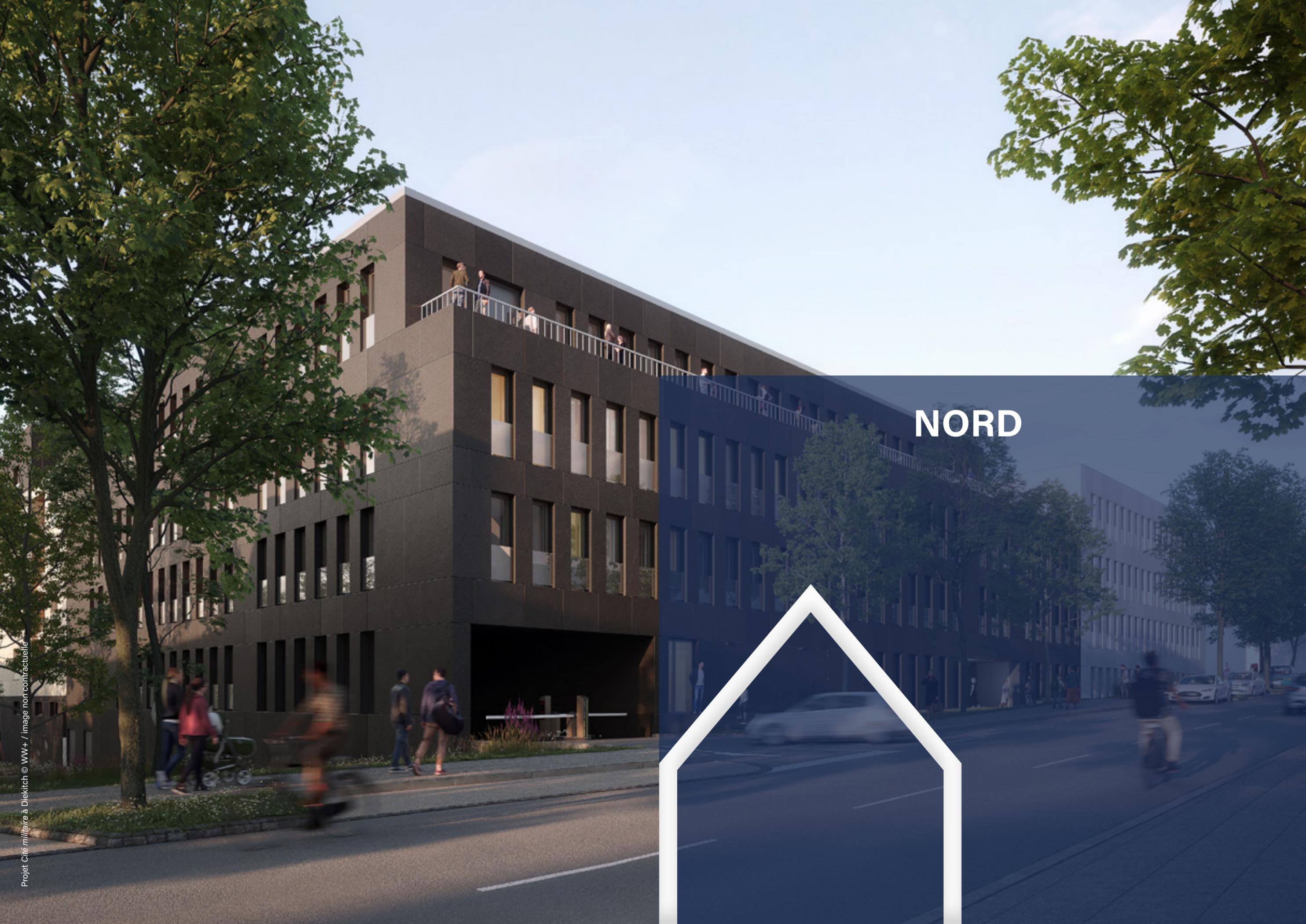
2.796 logements*

¹ PAP Rue des Ligures / Boulevard Pierre Dupong et rue des Aubépines / Domaine du Kiem

² PAP Rives de l'Alzette / Hinter Grommesch

³ PAP Elmen - 2e et 3e phase

* avec un objectif de construire 400 unités par an, la réserve foncière actuelle de la Société sera épuisée fin 2031



NORD

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE BOURSCHIED

Plan d'aménagement général déjà défini

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

Dans un souci 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 entretemps été approuvée.

Suite à l'accord de la commune, le Plan d'aménagement particulier a été introduit, pour approbation.



Terrain sur lequel le projet de construction *Op der Schleed* serait prévu

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

Dans l'optique de revaloriser la *Cité militaire* à Diekirch, 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.

Tous les anciens bâtiments de l'*Armée luxembourgeoise* ont déjà été démolis 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, ont ainsi eu lieu la démolition des derniers bâtiments de l'*Armée luxembourgeoise* ainsi que l'élaboration des plans d'exécution des travaux d'infrastructure.



Bourscheid

PAP
Op der Schleed



Diekirch

PAP
Cité militaire

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE D'ERPELDANGE-SUR-SÛRE

Nouveau projet à Erpeldange-sur-Sûre

- Propriétaire du terrain : État
- Unités : 33 unités



Dans le cadre du PAP *An der Gewann 2*, trois résidences seront construites comprenant environ 33 unités. Etant donné que l'État est propriétaire du terrain, la Société recevra un droit d'emphytéose.

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE D'ESCH-SUR-SÛRE

Création de 31 nouveaux logements abordables

- Propriétaire du terrain : État
- Unités :
 - 19 maisons unifamiliales
 - 12 appartements



Dans le cadre de ce projet, l'État consent un bail emphytéotique sur le terrain.

Le Plan d'aménagement particulier est en cours de procédure. Un espace pour la commune est également prévu pour accueillir des bureaux ; il s'agit d'une surface d'environ 400 m².

COLLABORATION 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

Actuellement, la modification du PAP est en cours puisqu'une optimisation par densification a été préconisée.

L'objectif est de procéder à une densification du site et à une adaptation des typologies en vue de créer davantage de logements abordables.

Ainsi, au total, 96 unités seront construites au lieu de 85 initialement prévues. L'augmentation concerne principalement les unités relatives aux maisons unifamiliales : 71 maisons unifamiliales au lieu de 60. Le nombre d'unités relatif aux appartements reste identique à ce qui était prévu au départ, soit 25 logements.



Dès approbation du plan d'aménagement particulier, le projet de construction devrait être lancé en collaboration avec la Commune de Grosbous.

◀ Image aérienne du terrain à disposition pour construire des logements abordables à Grosbous



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



Les travaux d'infrastructure sont terminés.

Sur ce site, la SNHBM réalisera la construction de 6 résidences de 4 appartements chacune, ainsi que 3 maisons unifamiliales.

Les autres terrains sont cédés à la Commune du Lac de la Haute-Sûre, qui y développera d'autres maisons unifamiliales.

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE CLERVAUX

PAP en cours

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

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



Il s'agit d'un tout nouveau lotissement qui sera construit dans le nord du pays ; celui-ci sera destiné à la vente abordable ainsi qu'à la location abordable.

Toutes les maisons unifamiliales et une des résidences seront vendues. Les trois autres résidences seront destinées à location abordable.



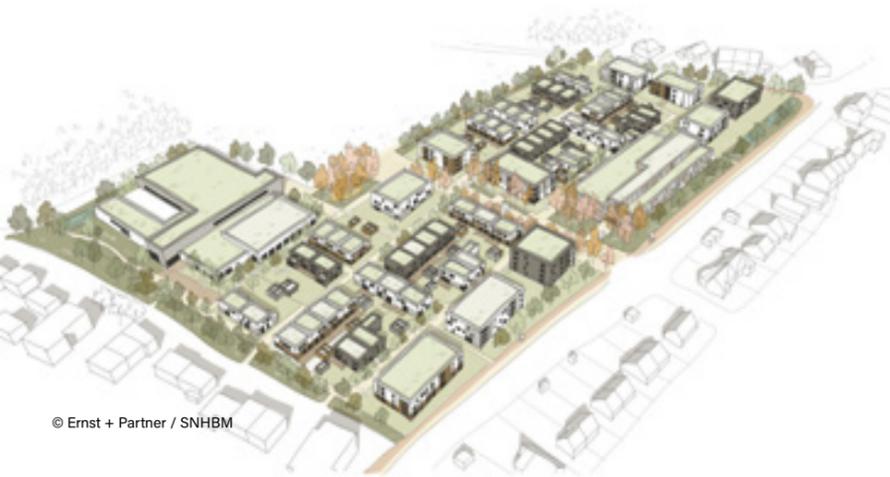


ELMEN, MON NOUVEAU VILLAGE (2^E PHASE)

Le projet *Elmen* projet est divisé en 3 parties ; le premier PAP est en cours de construction depuis 2018.

Le second PAP a été introduit en 2024. Voici quelques informations clés sur cette nouvelle partie

- Surface du terrain : 5,13 ha
- Nombre d'unités : 155 logements dont 51 maisons unifamiliales et 104 appartements
- Particularité : un hall de sports et une piscine seront construits par la Commune de Kehlen sur une surface d'environ 1 hectare



© Ernst + Partner / SNHBM

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

La troisième partie de ce projet sera développé ultérieurement.

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE HESPERANGE ET LA SPUERKEESS

De nouveaux logements abordables au centre d'Hesperange

- Propriétaire des terrains : Commune de Hesperange (87%) / Spuerkeess (13%)
- Unités :
 - +/- 62 logements
 - Surfaces commerciales, de bureaux, de restauration et un centre médical

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



Image 3D © WW+ - image non contractuelle



PAP
Elmen



PAP
Place Paul Jomé

PROJET FUTUR À LINTGEN

Nouveau projet de construction prévu

➤ Surface du terrain : 3 hectares

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

PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

Un nouveau projet d'envergure construit par la SNHBM

- 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. 600 unités abordables seront construites par la SNHBM dont 74 maisons unifamiliales et quelques surfaces commerciales.
- 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*



Image 3D du projet *Itzigerknupp* ▶



Gosseldange

PAP

Ënnert dem Hiesselter



Luxembourg Bonnevoie

PAP

Itzigerknupp

PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

Nouvelle résidence

La modification du Plan d'aménagement particulier est en cours.

Il s'agit de la future construction d'un immeuble résidentiel comprenant environ 80 logements destinés à la location abordable.

La totalité du projet Cité de la Sécurité sociale est développé par le Fonds de Compensation.

Le terrain est, quant à lui, mis à disposition par l'État.



PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

Finalisation du PAP

Propriétaires : État et Ville de Luxembourg

La modification du PAG est en cours et le PAP a été introduit auprès de la Ville de Luxembourg en mars 2025. Au total, 309 logements abordables sont prévus ; en partie destinés à la vente et en partie à la location.

Dans le cadre de ce projet de construction, des mesures de compensation sont en cours pour pallier l'impact du déboisement nécessaire du site. Cette initiative vise à préserver l'habitat du muscardin, une espèce présente sur la zone concernée.



PROJET FUTUR À LUXEMBOURG-VILLE

PAP en cours d'élaboration

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Contenance : 1,5 hectares
- Unités : +/- 200 logements



Sur ce site de construction, en plus de logements abordables, un agrandissement de l'école primaire est prévu, conformément aux souhaits de la Ville de Luxembourg.

La répartition des terrains publics nécessaires à ce projet est actuellement en cours de discussions.

À ce jour, ce terrain est occupé par une école primaire provisoire de la Ville de Luxembourg.



AUTRES PROJETS FUTURS À LUXEMBOURG-MERL

Deux autres projets en perspective dans la capitale

➤ Propriétaires : État et Ville de Luxembourg



Le projet *Boulevard Pierre Dupong* est en pourparlers ; le PAP devrait être introduit d'ici l'été 2025. Environ 184 logements sont prévus.

Le projet *rue des Aubépines*, prévoyant 43 logements abordables à construire par la SNHBM, est en cours de planification. Ce dernier projet sera construit pour le compte de la Ville de Luxembourg en vue d'augmenter son parc de logements locatifs.

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 : Projet développé par des promoteurs privés, l'Etat et la Commune de Mersch

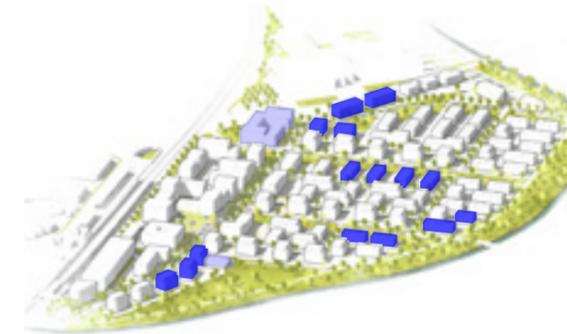


La SNHBM a été mandatée par l'Etat pour gérer les constructions relatives à la partie étatique, ainsi que les 10% de logements abordables.

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.

Plan d'implantation du projet Rives de l'Alzette ; la SNHBM construira les bâtiments représentés en bleu sur l'ensemble du site



AUTRE PROJET DE CONSTRUCTION À MERSCH

Immeuble à appartements

➤ Propriétaire du terrain : Commune de Mersch

➤ Unités : 9 appartements



Le terrain est mis à disposition par la Commune de Mersch en vue de la construction d'une résidence comprenant 9 appartements, destinée à la location.

COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE NIEDERANVEN

Un projet de construction en perspective

- Propriétaire du terrain : Commune de Niederanven
- Unités à réaliser :
 - 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.

La vente des maisons unifamiliales a démarré en février 2025 et les travaux de construction ont débuté au printemps 2025.



Images 3D du projet *Op Pelgert* à Niederanven – images non contractuelles



Niederanven

PAP
Op Pelgert

NOUVEAU PROJET À SANDWEILER

Plus de 80 nouveaux logements à Sandweiler

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : +/- 2,8 hectares



Dans le cadre du PAP Am Bongert, la SNHBM prévoit de construire environ 27 maisons unifamiliales et 56 appartements à Sandweiler.



SUD



NOUVELLE 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

Des pourparlers et les dernières négociations sont en cours avec les propriétaires privés.

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

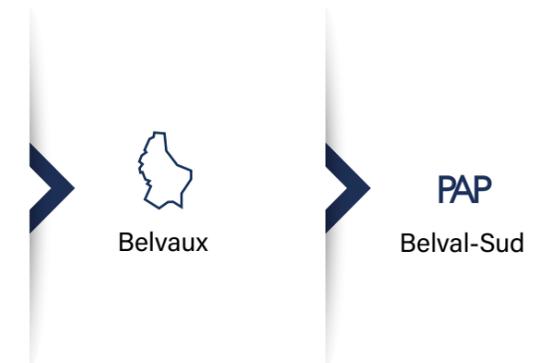


AUTRE COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE SANEM ET AGORA

Quartier résidentiel

Actuellement, le projet de construction est à l'arrêt car des pourparlers entre la Commune de Sanem et AGORA sont en cours concernant une éventuelle centralisation ou décentralisation des parkings.

La SNHBM reste attentive à l'avancement du dossier en vue de concrétiser la construction de 68 unités de logements abordables.





EST



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



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

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

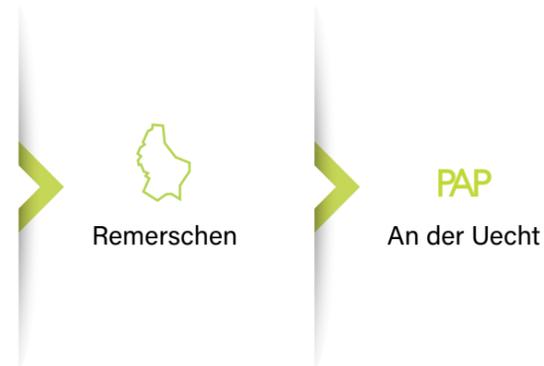
De plus, 11 maisons unifamiliales seront construites par la SNHBM et seront destinées à la vente abordable.

La Ville de Grevenmacher réalise actuellement les travaux d'infrastructure.

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



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

La convention d'exécution est en cours de finalisation et le début des travaux d'infrastructure est prévu pour fin 2025.

NOUVEAU PROJET AVEC LA COMMUNE DE BETZDORF

De nouveaux logements à Roodt-sur-Syre

Il s'agit d'un projet en collaboration avec la Commune de Betzdorf.

Actuellement, le PAP est en cours d'élaboration et prévoit environ 70 unités de logements, dont 7 maisons unifamiliales.



Le terrain sera mis à disposition par la Commune de Betzdorf avec un bail emphytéotique.



Terrain destiné au projet de construction à Roodt-sur-Syre



Projet Elmen à Olm © SNHBM / Photographie Flavio Da Costa - fagency.lu



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 2025

Le Conseil d'administration

Annick	ROCK	<i>présidente</i>
Marc	FRIES	<i>vice-président</i>
Guy	ALTMEISCH	<i>membres</i>
Jeff	FETTES	
Laurent	MOSAR	
Jean-Luc	KAMPHAUS	
Thomas	SCHOOS	
Romain	WEHLES	

6

**BILAN ET COMPTES
DE PROFITS ET
PERTES AU
31 DÉCEMBRE 2024**

BILAN

Actif	31.12.2024	31.12.2023
	Euros	Euros
Actif immobilisé (note 3)		
Immobilisations incorporelles		
Droit d'emphtéose sur terrain	2 639 888,96	2 668 348,95
Immobilisations corporelles		
Terrains et constructions	282 131 586,94	279 016 997,41
Autres installations, outillage et mobilier	903 715,58	1 097 905,99
Immobilisations corporelles en cours	15 101 239,74	10 830 387,42
Immobilisations financières		
Titres ayant le caractère d'immobilisations	2.400,00	2.400,00
	300 778 831,22	293 616 039,77
Actif circulant		
Stocks (note 4)		
Produits en cours de fabrication (Constructions en cours)	206 877 090,50	207 099 135,18
Produits finis et marchandises (Immeubles destinés à la vente)	22 614 849,86	22 747 088,23
	229 491 940,36	229 846 223,41
Créances (note 5)		
Créances résultant de ventes et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	16 896 799,31	25 973 361,30
Autres créances dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	14 611 460,23	9 615 456,05
	31 508 259,54	35 588 817,35
Avoirs en banques, avoires en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	3 653 465,78	3 064 118,19
	565 432 496,90	562 115 198,72

BILAN

Passif	31.12.2024	31.12.2023
	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	7 790 000,00	12 950 000,00
Résultats reportés	3 264,59	258 785,31
Résultat de l'exercice	47 647,25	-5 415 520,72
Subventions d'investissement en capital	142 633 711,94	136 883 441,24
	252 774 623,78	246 976 705,83
Provisions (note 7)		
Autres provisions	11 277 457,85	6 152 768,80
Dettes (note 8)		
Dettes envers des établissements de crédit dont la durée résiduelle est inférieure à un an dont la durée résiduelle est supérieure à un an	75 609 825,69 20 203 003,08	46 198 246,26 21 373 288,53
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	139 988 509,30	167 951 999,08
Dettes sur achats et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	12 761 771,22 12 694 412,78	15 406 429,46 12 701 417,89
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale		
Dettes fiscales	558 975,80	521 268,86
Dettes au titre de la sécurité sociale	796 695,23	756 738,61
Autres dettes dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an dont la durée résiduelle est supérieure à un an	6 826 282,67 31 940 939,50	5 793 275,59 38 283 059,81
	301 380 415,27	308 985 724,09
	565 432 496,90	562 115 198,72



COMPTE DE PERTES ET PROFITS

	31.12.2024	31.12.2023
	Euros	Euros
Chiffre d'affaires net (note 9)	144 815 520,19	58 333 073,64
Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 10)	9 003 355,11	10 976 387,34
Autres produits d'exploitation (note 11)	14 070 087,73	8 618 870,25
Matières premières et consommables et autres charges externes	115 977 227,07	52 701 813,05
Matières premières et consommables (note 12)	112 151 992,89	49 505 225,47
Autres charges externes (note 13)	3 825 234,18	3 196 587,58
Frais de personnel (note 14)	15 658 957,75	14 156 555,47
Salaires et traitements	13 564 707,95	12 155 050,06
Charges sociales (autres charges sociales)	1 756 921,37	1 699 524,80
Autres frais de personnel	337 328,43	301 980,61
Corrections de valeur	11 313 808,04	8 201 753,76
sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles (note 3)	10 881 571,58	8 253 078,71
sur éléments de l'actif circulant	432 236,46	-51 324,95
Autres charges d'exploitation (note 15)	21 821 737,09	7 054 378,34
Intérêts et autres charges financières (note 16)	3 069 585,83	1 229 351,33
autres intérêts et charges financiers	3 069 585,83	1 229 351,33
Résultat de l'exercice	47 647,25	-5 415 520,72





NOTES AUX COMPTES





NOTE 1 - GÉNÉRALITÉS

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

La Société a pour objet :

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

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

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

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

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



NOTE 2 - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

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

La Société fait des estimations et hypothèses principalement au niveau des provisions qui ont une incidence sur les montants repris à l'actif et au passif au cours de la période suivante. Les estimations et les jugements sont évalués de façon continue et se basent sur l'expérience passée et d'autres facteurs, dont des anticipations d'événements 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 1^{er} 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 40 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.

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.

ACTIF

ACTIF IMMOBILISE (note 3)

I) Immobilisations incorporelles

	31.12.2023	Acquisitions/ Accroissements	Amortissements	Cessions	Transferts	31.12.2024
Droits d'emphytéose	2.668.348,95	-	(28.459,99)	-	-	2.639.888,96

II) Immobilisations corporelles

	31.12.2023	Acquisitions/ Accroissements	Amortissements	Cessions	Transferts	31.12.2024
Terrains						
Terrains non-bâti	40.218.655,89	-	-	-	-	40.218.655,89
Terrains bâtis cédés par emphytéose	44.294.420,60	-	-	(114,53)	(1.461.075,73)	42.833.230,34
Autres terrains bâtis	14.712.598,10	-	-	-	1.461.075,73	16.173.673,83
	99.225.674,59	-	-	(114,53)	-	99.225.560,06
Constructions (résidences et autres bâtiments)	179.791.322,82	10.858.304,36	(10.037.818,95)	-	2.294.218,65	182.906.026,88
Immobilisations corporelles en cours (immeubles locatifs)	10.830.387,42	6.565.070,97	-	-	(2.294.218,65)	15.101.239,74
Autres installations, outillage et mobilier	1.097.905,99	553.478,91	(747.669,32)	-	-	903.715,58
	290.945.290,82	17.976.854,24	(10.785.488,27)	(114,53)	-	298.136.542,26

Les terrains et constructions se composent de quatre postes:

- Les **Terrains non-bâti** représentent au 31 décembre 2024 un montant total de 40.218.655,89 euros. La contenance de ces terrains est de 103 ha 34 a 66 ca.

- 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 87 a 65 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 223.729.315,77 euros ainsi que des amortissements cumulés de 40.823.288,89 euros résultant en un total net de 182.906.026,88 euros tous les immeubles achevés et détenus par la Société. Il inclut, 52 immeubles avec 595 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 4.752.909,48 euros ainsi que des amortissements cumulés de 3.849.193,90 euros pour s'élever au 31 décembre 2024 à 903.715,58 euros. À 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 5 immeubles locatifs en phase de construction avec au total 125 logements locatifs.

ACTIF CIRCULANT

III) Stocks (note 4)

	31.12.2023	Accroissements	Diminutions	31.12.2024
Construction en cours				
Frais d'infrastructures	29.000.499,45	3.009.276,65	10.369.621,45	21.640.154,65
Chantiers en cours (vente)	178.098.635,83	105.175.140,64	98.036.840,62	185.236.935,85
	207.099.135,28	108.184.417,29	108.406.462,07	206.877.090,50
Immeubles destinés à la vente				
Emplacements	7.047.786,37	1.311.532,82	823.365,34	7.535.953,85
Logements (appartements/maisons)	15.699.301,86	13.197.679,85	13.818.085,70	15.078.896,01
	22.747.088,23	14.509.212,67	14.641.451,04	22.614.849,86

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, 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, un appartement non vendu, 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*.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

IV) Créances (note 5)

	31.12.2024	31.12.2023
Créances résultant de ventes et prestations de services		
Factures non échues	5.959.077,51	18.536.234,34
Factures échues	3.043.457,60	3.564.182,61
Factures à établir	2.149.636,00	892.591,00
Retenues de garanties	5.744.628,20	2.980.353,35
	16.896.799,31	25.973.361,30
Autres créances		
Frais communs immeubles locatifs	1.471.463,00	836.668,72
Créances diverses	9.713.042,09	6.091.509,05
Cautions versées	216.434,50	337.489,50
Avances payées - copropriétés	1.774.870,02	1.478.213,95
TVA à recevoir	1.435.650,62	871.574,73
	14.611.460,23	9.615.456,95
	31.508.259,54	35.588.817,25

Les « Frais communs relatifs aux immeubles locatifs » s'élèvent à 1.471.463 euros, alors qu'au passif figurent les avances au titre de ce même poste avec un montant de 3.092.324,61 euros.

En 2023, la variation dans la rubrique « Autres créances » résulte d'une reclassification comptable entre les postes « Créances diverses » et « TVA à recevoir », effectuée sans incidence sur le total de ladite rubrique. Au 31 décembre 2023, cette reclassification se traduit par un montant de 871.574,73 euros au poste « TVA à recevoir » et de 6.091.509,05 euros au poste « Créances diverses ».

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

PASSIF

I) Capitaux propres (note 6)

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

	31.12.2023	Allocation du résultat	Transfert	Résultat de l'année	31.12.2024
Capital souscrit	93.000.000,00	-	-	-	93.000.000,00
Réserve légale	9.300.000,00	-	-	-	9.300.000,00
Autres réserves	12.950.000,00	(5.160.000,00)			7.790.000,00
Résultats reportés	258.785,31	(255.520,72)			3.264,59
Résultat de l'exercice	(5.415.520,72)	5.415.520,72		47.647,25	47.647,25
	110.093.264,59	-	-	47.647,25	110.140.911,84

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 2024 est comme suit :

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

La **Réserve légale** se chiffre à 9.300.000,00 euros. 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 7.790.000,00 euros suite à une réduction de 5.160.000,00 euros de la perte enregistrée en 2023.

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

	31.12.2023	Accroissements	Amortissements	31.12.2024
Subventions Terrains bâtis	27.595.908,54		-	27.595.908,54
Subventions Immeubles locatifs	109.287.532,70	9.258.474,50	3.508.203,80	115.037.803,40
	136.883.441,24	9.258.474,50	3.508.203,80	142.633.711,94



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

Les subventions pour terrains bâtis sont acquises lorsque la Société décide d'y construire des logements qui seront mis en location selon le règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable, ainsi que lorsque les terrains sont cédés conformément à la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable 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 et de l'Aménagement du territoire pour la construction d'une résidence en vue de la location conformément à la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. La durée d'amortissement pour ces subventions est alignée avec l'immobilisation subventionnée.

II) Provisions (note 7)

Les **Provisions** se décomposent comme suit:

	31.12.2023	Accroissements	Diminutions	31.12.2024
Provision pour service après-vente	1.335.343,08	601.589,58	151.168,79	1.785.763,87
Provision pour travaux restant à faire	3.485.540,22	7.800.379,49	2.530.374,73	8.755.544,98
Provision pour congés reportés	352.208,50	-	35.835,50	316.373,00
Provision pour aide à la construction d'ensembles à verser	979.677,00	419.776,00	979.677,00	419.776,00
	6.152.768,80	8.821.745,07	3.697.056,02	11.277.457,85

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.



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

III) Dettes (note 8)

	31.12.2024	31.12.2023
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	75.609.825,69	46.198.246,26
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	20.203.003,08	21.373.288,53
	95.812.828,77	67.571.534,79
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)	32.500,00	32.000,00
Avoirs d'acquéreurs de logements en voie de construction du chef de travaux non encore décomptés au 31 décembre	139.956.009,30	167.919.999,08
	139.988.509,30	167.951.999,08
Dettes sur achats et prestations de service (fournisseurs)		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	12.761.771,22	15.406.429,46
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	12.694.412,78	12.701.417,89
	25.456.184,00	28.107.847,35
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale		
Dettes fiscales	558.975,80	521.268,86
Dettes au titre de la sécurité sociale	796.695,23	756.738,61
	1.355.671,03	1.278.007,47
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
Avances pour frais communs immeubles locatifs	3.092.324,61	1.965.964,27
Cautions rachats	20.100,00	19.300,00
Compte transitoire d'attente primes logements rachetés	368.486,96	574.665,88
Compte transitoire d'attente avances sur infrastructure	2.975.293,08	2.975.293,08
Divers	370.078,02	258.052,36
	6.826.282,67	5.793.275,59
dont la durée résiduelle est supérieure à un an		
Cautions location	123.260,20	117.241,56
Garanties locatives	39.700,04	33.092,04
Fonds de garantie locataires	977.979,88	719.807,53
Subsides	30.799.999,38	37.412.918,68
	31.940.939,50	38.283.059,81
	301.380.415,27	308.985.724,09

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 7 août 2023 relative au logement abordable, la participation sera considérée comme subvention d'investissement et transférée dans la rubrique correspondante.



COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits de la vente chantiers décomptés	123.094.449,51	48.482.414,58
Produits de la location	6.861.825,67	5.319.373,99
Produits de la gérance	682.221,41	639.622,85
Autres revenus	14.177.023,60	3.891.662,22
	144.815.520,19	58.333.073,64

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 2024	Exercice 2023
Coûts de production	7.682.236,26	8.597.332,61
Honoraires internes	1.321.118,85	2.379.054,73
	9.003.355,11	10.976.387,34

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

	Exercice 2024	Exercice 2023
Amortissements de valeurs sur subsides	3.508.203,80	3.221.622,02
Reprises sur provisions	2.681.543,52	3.188.778,26
Autres produits d'exploitation	7.880.340,41	2.306.692,55
	14.070.087,73	8.717.092,83

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

	Exercice 2024	Exercice 2023
Coût de production chantiers décomptés	99.619.995,17	36.917.574,86
Travaux restant à faire	4.849.761,46	3.990.318,00
Chantiers portés à l'actif	7.682.236,26	8.597.332,61
	112.151.992,89	49.505.225,47

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 2024

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

	Exercice 2024	Exercice 2023
Frais d'exploitation divers	890.723,98	534.172,60
Frais d'exploitation des immeubles locatifs	625.532,19	370.676,32
Entretien matériel informatique	538.401,66	464.404,21
Entretien matériel technique	51.341,38	126.263,29
Honoraires	613.606,30	687.589,68
Primes d'assurances	226.172,89	255.339,13
Frais d'administration et de communication	551.492,55	511.370,77
Charges externes diverses	327.963,23	246.771,58
	3.825.234,18	3.196.587,58

Frais de personnel (note 14)

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

	Exercice 2024	Exercice 2023
Salaires et traitements	13.564.707,95	12.155.050,06
Charges sociales couvrant les salaires et traitements	1.756.921,37	1.699.524,80
Autres frais de personnel	337.328,43	301.980,61
	15.658.957,75	14.156.555,47

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

	Exercice 2024	Exercice 2023
Salariés (moyenne des employés à temps plein) :	160	143

Les Autres charges d'exploitation (note 15)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Immeubles destinés à la vente (stocks) cédés	12.474.420,87	3.169.132,72
Dotations aux provisions	8.357.118,15	2.985.483,32
TVA non-déductible (prorata)	194.891,56	-
Frais de service après-vente	601.168,79	136.350,54
Impôts fonciers	64.003,00	59.820,06
Indemnités des administrateurs	69.051,28	64.902,47
Autres charges d'exploitation	61.083,44	736.911,81
	21.821.737,09	7.152.600,92



COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2024

En 2024, la valeur comptable des immeubles destinés à la vente (cédées) s'élève à 12.474.420,87 euros, contre 3.169.132,72 euros en 2023, soit une hausse de 9,3 millions d'euros. Cette variation s'explique principalement par une augmentation des immeubles (stocks) vendus.

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 ne détient, à la date de clôture 2024, aucun engagement hors bilan susceptible d'avoir une incidence significative sur sa situation financière.

Evènements postérieurs à la clôture (note 17) : Il n'y a pas d'évènements postérieurs à la clôture ayant un impact sur les comptes annuels se clôturant le 31 décembre 2024.





RAPPORT DU RÉVISEUR

Rapport d'audit

Aux Actionnaires de
Société Nationale des Habitations à Bon Marché

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Notre opinion

A notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de Société Nationale des Habitations à Bon Marché (la « Société ») au 31 décembre 2024, 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 2024 ;
- 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 influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
Représentée par


Digitally signed by
Patrick Schon



Patrick Schon

Luxembourg, le 23 avril 2025

