

SNHBM

RAPPORT
2025
ANNUEL





TABLES DES MATIÈRES

Préface	2
Chiffres-clés 2025	4
Organes de la Société	8
Missions et objectifs de la SNHBM	12
Évolution de la Société	28
Rapport de gestion du Conseil d'administration	40
Projets de construction à travers le pays	42
Projets en cours de construction en 2025	44
 Nord	46
 Centre	50
 Sud	70
 Est	78
Projets futurs	83
 Nord	84
 Centre	92
 Sud	106
 Est	110
Bilan et comptes de profits et pertes au 31 décembre 2025	116
Notes aux comptes	122
Rapport du réviseur	138



Annick Rock
Présidente du Conseil d'administration

L'année 2025 a une nouvelle fois placé la question du logement abordable au cœur des préoccupations au Luxembourg. Dans un contexte particulièrement complexe pour le secteur de la construction et de l'immobilier, notre mission en tant que promoteur public, qui est de créer et gérer des logements abordables, demeure plus que jamais essentielle.

Face aux défis actuels, la SNHBM poursuit son engagement en faveur de l'augmentation de l'offre de logements abordables destinés à la vente et à la location. Malgré les difficultés qui marquent le marché, nous continuons à développer des projets d'envergure. Parmi eux figure notamment le projet *Itzigerknupp* sis à Luxembourg-Bonnevoie, dont le chantier a débuté courant 2025 sur une surface de 13,3 hectares et qui prévoit, à terme, la réalisation de 600 logements abordables.

Un autre projet d'envergure, particulièrement important pour la SNHBM, est en cours de construction à Luxembourg-Kirchberg, le long de l'avenue John F. Kennedy. Développé par le Fonds Kirchberg et construit par la SNHBM, il met notamment l'accent sur une densité urbaine maîtrisée et un urbanisme de qualité. Plus de 250 logements seront construits par la SNHBM. Environ deux tiers de ces logements sont destinés au logement abordable tandis que les autres unités sont construites pour le Fonds Kirchberg.

Parallèlement, le développement du quartier *Elmen*, situé à Olm dans la commune de Kehlen, se poursuit activement. Ce projet d'envergure accueillera à terme près de 2 000 habitants. Aujourd'hui déjà, plus de 800 personnes y vivent, contribuant à faire de ce nouveau quartier un lieu de vie dynamique et en plein essor.

Afin de soutenir la relance du marché de la construction, l'État a également poursuivi son programme d'acquisition de logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) sur le marché privé. Ce mécanisme permet à la SNHBM d'augmenter significativement son parc locatif et de proposer davantage de logements abordables à la location pour les ménages éligibles. Grâce à ces acquisitions, notre parc locatif connaîtra une progression importante dès mise sur le marché desdites unités.

En outre, l'État continue d'accroître ses réserves foncières. Parmi ces acquisitions figure le projet *Caves du Sud* à Remerschen dans la commune de Schengen. La SNHBM, en charge du développement général du projet ainsi que de la remise en état du patrimoine architectural, mène actuellement une analyse approfondie afin d'identifier d'éventuelles optimisations du PAP, notamment pour augmenter la part de logements abordables et définir les modalités concrètes de mise en œuvre.

Au-delà des chiffres et des projets, notre ambition reste constante : proposer des logements de qualité, favorisant la mixité sociale et une qualité de vie durable pour les familles. De nos jours, nos projets intègrent ainsi différentes formes d'habitat afin de répondre au mieux à la diversité des besoins : appartements, maisons unifamiliales, colocations.

En 2025, nous avons également souhaité renforcer la notoriété de la SNHBM auprès du grand public tout en relançant les ventes grâce à une campagne de notoriété et à l'organisation d'une *Journée Portes ouvertes* organisée à *Elmen*. Cet événement a permis aux visiteurs de découvrir le concept urbanistique du quartier, les habitations proposées ainsi que les conditions d'acquisition : plus de 1000 visiteurs ont répondu présents. Je tiens à remercier vivement les équipes de la SNHBM mobilisées sur place pour cette initiative, qui a rencontré un réel succès.

Nous poursuivons le développement de nos projets et œuvrons pour mettre sur le marché des logements abordables et durables, avec le meilleur rapport qualité-prix.

Je souhaite conclure en remerciant chaleureusement l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires pour leur engagement, leur professionnalisme et la confiance qu'ils accordent à notre mission. Grâce à leur implication au quotidien, nous poursuivons ensemble notre mission au service du logement abordable.

Annick Rock
Présidente du Conseil d'administration

1

CHIFFRES-CLÉS 2025



CHIFFRES-CLÉS 2025



Construction

473

logements entamés

288

logements achevés

1.335

logements en cours de construction



Chiffre d'affaires

~ **172.735.300 €**



Ressources humaines

180

collaborateurs au 31/12/2025



Projet J/K Zone AT à Luxembourg-Kirchberg © STEINMETZ DE MEYER architectes urbanistes

2

**ORGANES DE LA
SOCIÉTÉ**



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	Bourgmestre Ville de Differdange
Jeff FETTES	Premier Conseiller de Gouvernement Ministère d'État
Laurent MOSAR	Échevin Ville de Luxembourg
Jean-Luc KAMPHAUS Jusqu'au 31/12/2025	Conseiller de Direction 1 ^{ère} classe Ministère des Finances
Thomas SCHOOS	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



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.

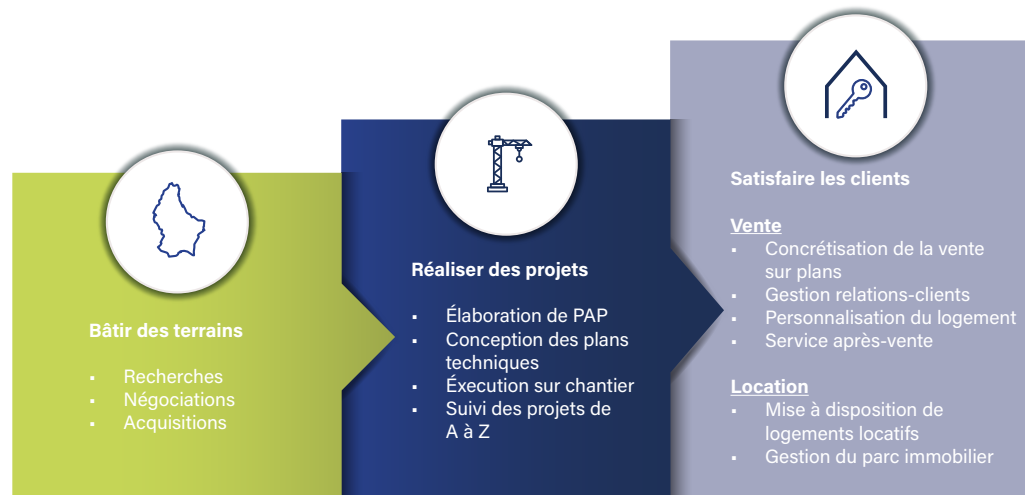
La mission de la SNHBM en tant que promoteur public est de créer et de gérer des logements abordables et durables. Notre mission contribue ainsi à répondre aux besoins d'habitation au Luxembourg.

Notre champ d'action couvre – à côté de la maîtrise d'oeuvre 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 600 logements, nous avons pour objectif de favoriser une bonne cohésion entre tous les locataires vivant dans nos résidences.



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2025

Nos logements abordables sont soit destinés à la vente abordable et à coût modéré, soit destinés à la location abordable.

De plus, en fonction des besoins, la SNHBM développe aussi des surfaces commerciales, des parkings centralisés ou d'autres bâtiments utiles à la vie communautaire ; ceci en vue de veiller à la mixité sociale dans les projets qu'elle réalise.



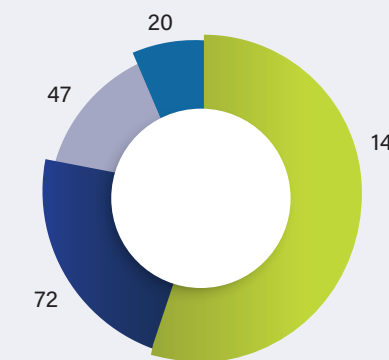
Notre mission : créer et gérer des logements abordables et durables avec le meilleur compromis entre qualité et prix.

Guy Entringer, directeur général

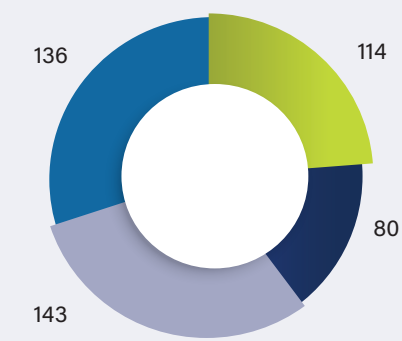


Construction de logements

288 logements achevés en 2025



473 logements entamés en 2025

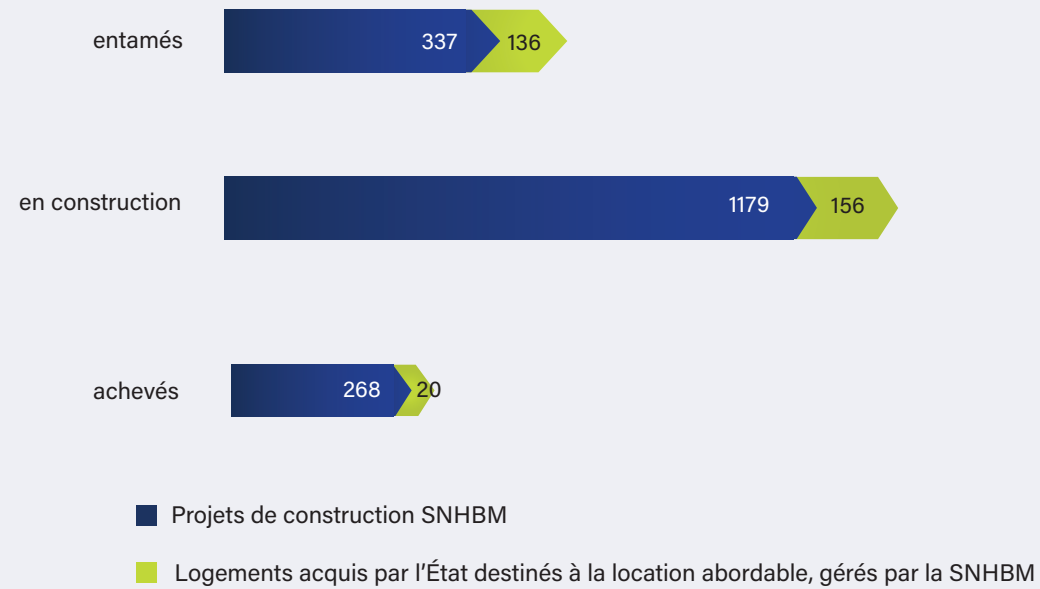


- Logements destinés à la vente abordable
- Logements construits pour le compte d'un acteur public
- Logements destinés à la location abordable
- Logements acquis par l'Etat et destinés à la location abordable, gérés par la SNHBM



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2025

Logements en 2025



Dans le cadre de la stratégie nationale visant à relancer le marché immobilier résidentiel et à soutenir le secteur de la construction, le gouvernement luxembourgeois, à travers le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et du ministère des Finances, a mis en place, depuis début 2024, plusieurs mesures concrètes.

Parmi ces mesures, figure le programme d'acquisition de logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par l'État, notamment en vue de garantir davantage de logements abordables et locatifs dans la main publique.

Dans ce contexte, la SNHBM a été mandatée pour assurer la gestion et/ou le développement de certains projets de construction. En 2025, 156 logements acquis par l'État ont ainsi été intégrés aux projets gérés par la SNHBM : 20 appartements ont été achevés et 136 appartements ont été entamés, et étaient ainsi en cours de construction, au 31 décembre 2025.





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 vérifiées 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 acquérir 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). Le prix de vente inclut :

- Les frais de construction
- Les frais d'infrastructure
- Les aménagements extérieurs (sans plantations)
- Les raccordements aux divers réseaux (eau, électricité, télécommunications)

¹ Définis par la loi entrée en vigueur en octobre 2023 ; s'étendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires. Chaque communauté domestique doit se référer au plafond de revenus mentionné suivant sa taille de son ménage.



Nos critères standards et conditions de vente

Critères standards

- Être éligible à un logement abordable ou à coût modéré
 - Minimum 60% des acquéreurs doivent être éligibles à un logement abordable ;
 - Maximum 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)

Conditions générales de vente

- Droit d'emphytéose (99 ans)
- Droit de rachat (99 ans)
- Habiter personnellement dans le logement
- Toute location et inhabitation sont interdites

~ 4.750

Prix de vente subventionné moyen (€/m²)

8.165

Personnes intéressées pour une acquisition au 31/12/2025

+ 877

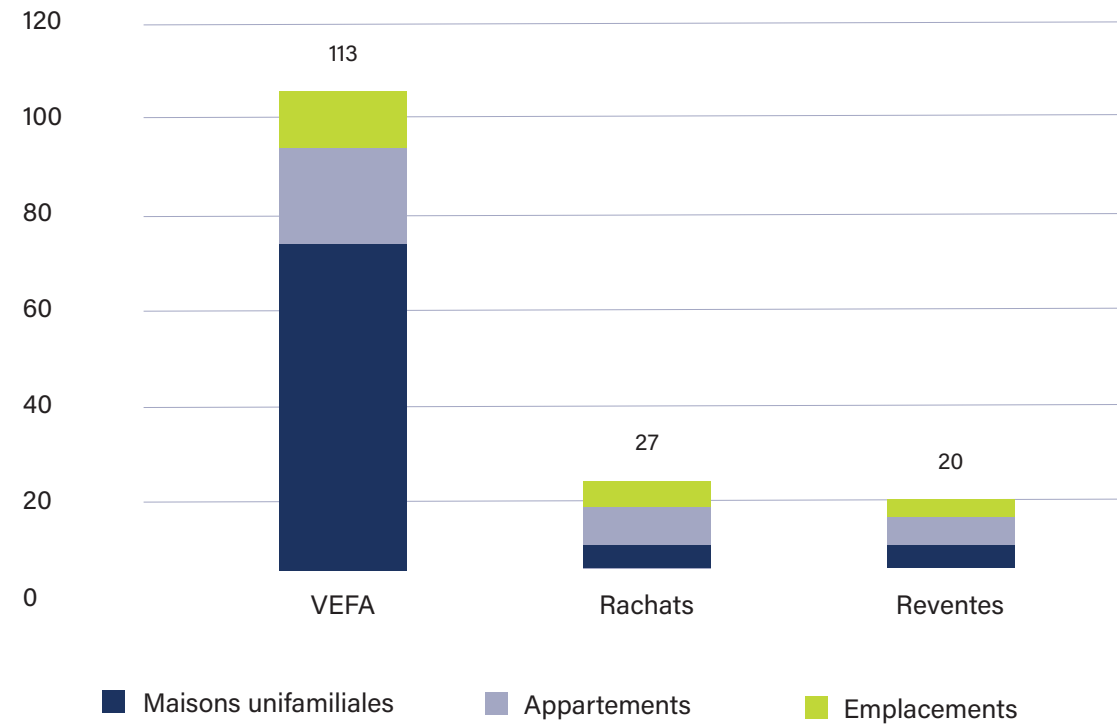
Nouvelles inscriptions en 2025



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2025

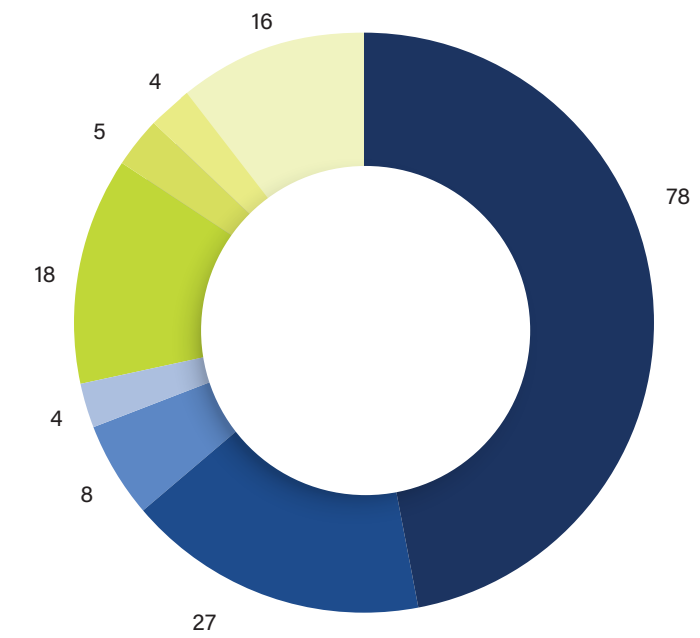
VEFA, rachats et reventes

Répartition du nombre d'unités



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2025

160 actes notariés signés en 2025



- Maisons unifamiliales vendues en VEFA
- Appartements vendus en VEFA
- Emplacements de parking vendus
- Maisons unifamiliales rachetées (application du droit de rachat de 99 ans)
- Appartements rachetés (application du droit de rachat de 99 ans)
- Emplacements de parking rachetés (application du droit de rachat de 99 ans)
- Maisons unifamiliales revendues en tant que logement abordable après rachat SNHBM
- Appartements revendus en tant que logement abordable après rachat SNHBM

Location de logements abordables

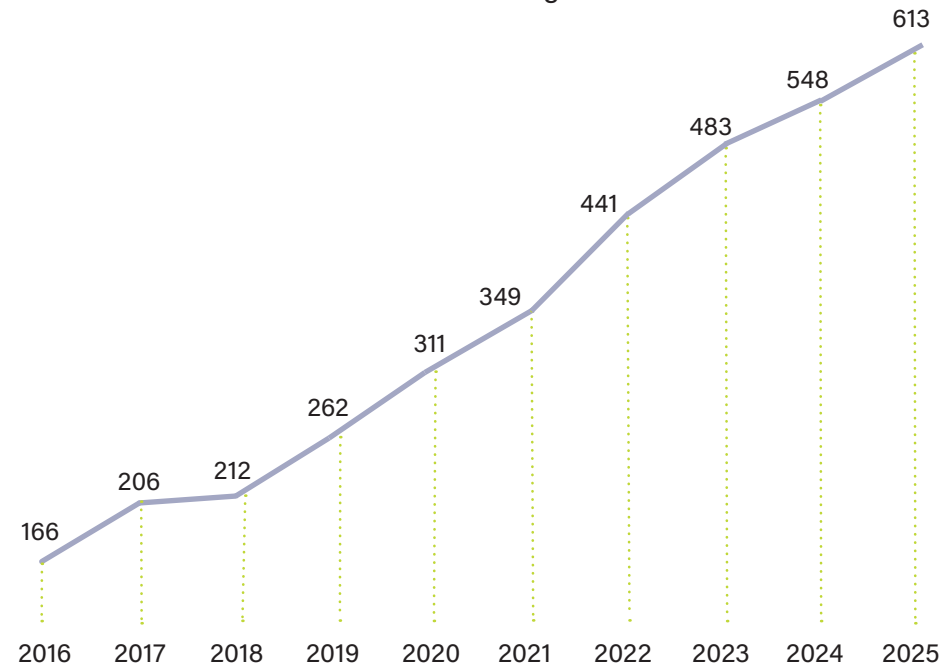
En tant que promoteur public, la SNHBM construit des logements destinés à la location abordable pour :

- 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 600 logements au 31/12/2025.

Évolution de nos logements locatifs



La SNHBM s'engage à accueillir tous les profils de demandeurs de logement, en tenant compte de leurs situations particulières (éligibilité, conditions de vie précaires, situation de handicap, monoparentalité, bénéficiaire de la protection internationale). Chaque demande est analysée avec soin, dans un esprit d'équité et dans le respect des valeurs humaines et de non-discrimination. En proposant des logements locatifs abordables à des personnes aux parcours et besoins variés, la SNHBM promeut également la mixité sociale et agit contre l'exclusion.

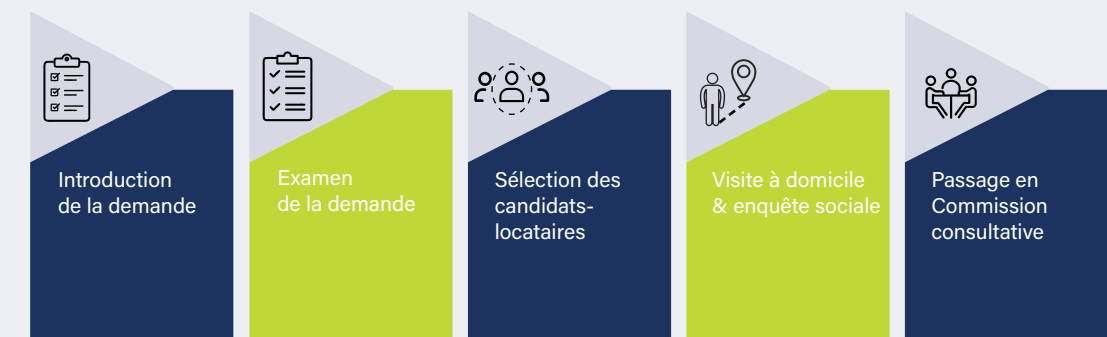
Conditions d'éligibilité pour accéder à une location abordable

- Respecter les plafonds de revenus
- Être majeur
- Ne pas être propriétaire au Luxembourg et/ou à l'étranger
- Sous-location interdite
- Habiter personnellement dans le logement

La SNHBM s'est conformée à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et s'engage pleinement à exercer son rôle en tant que 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. La SNHBM compte désormais parmi son équipe un assistant social qui a procédé à l'attribution de logements locatifs abordables.

Processus d'attribution d'un logement locatif abordable



167

Nombre d'enquêtes sociales passées en commission en 2025

101

Nombre d'attributions de logements locatifs en 2025



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2025

613 Unités en location (parc locatif)

5,833€ Loyer moyen par m² ⁽²⁾

74 Nombre de nouveaux locataires

20 Unités pour la GLS³

21 Nombre de locataires commerciaux

5.709 Personnes inscrites pour une location au 31/12/2025

+1.327 Nouvelles inscriptions en 2025

²La surface utilisée est la surface utile d'habitation.
³GLS : Gestion locative sociale



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2025

295 Contrats de location < 450 € / mois

539,69€ Loyer moyen mensuel

14,33% Taux d'effort⁴

⁴Proportion du loyer mensuel (hors charges) à payer par rapport au revenu net disponible



ACTIVITÉS PRINCIPALES - 2025

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



OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

La SNHBM, en tant que promoteur public et bailleur social, a pour mission de contribuer à la création et à la gestion de logements abordables au niveau national. Son objectif principal consiste à développer et faire construire des logements afin de permettre aux ménages éligibles, un accès à :

- la propriété abordable
- la propriété à coût modéré
- la location abordable

La loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, dispose que l'attribution d'un logement locatif se fasse sur base d'une sélection rigoureuse, reposant notamment sur une série de critères socio-économiques et sur une enquête sociale approfondie. Ainsi, 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, est éligible à un logement locatif abordable.

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

En vue d'atteindre cet objectif et conformément à la loi relative au logement abordable, la SNHBM dispose d'un contingent libre pour lequel une enquête sociale n'est pas requise.

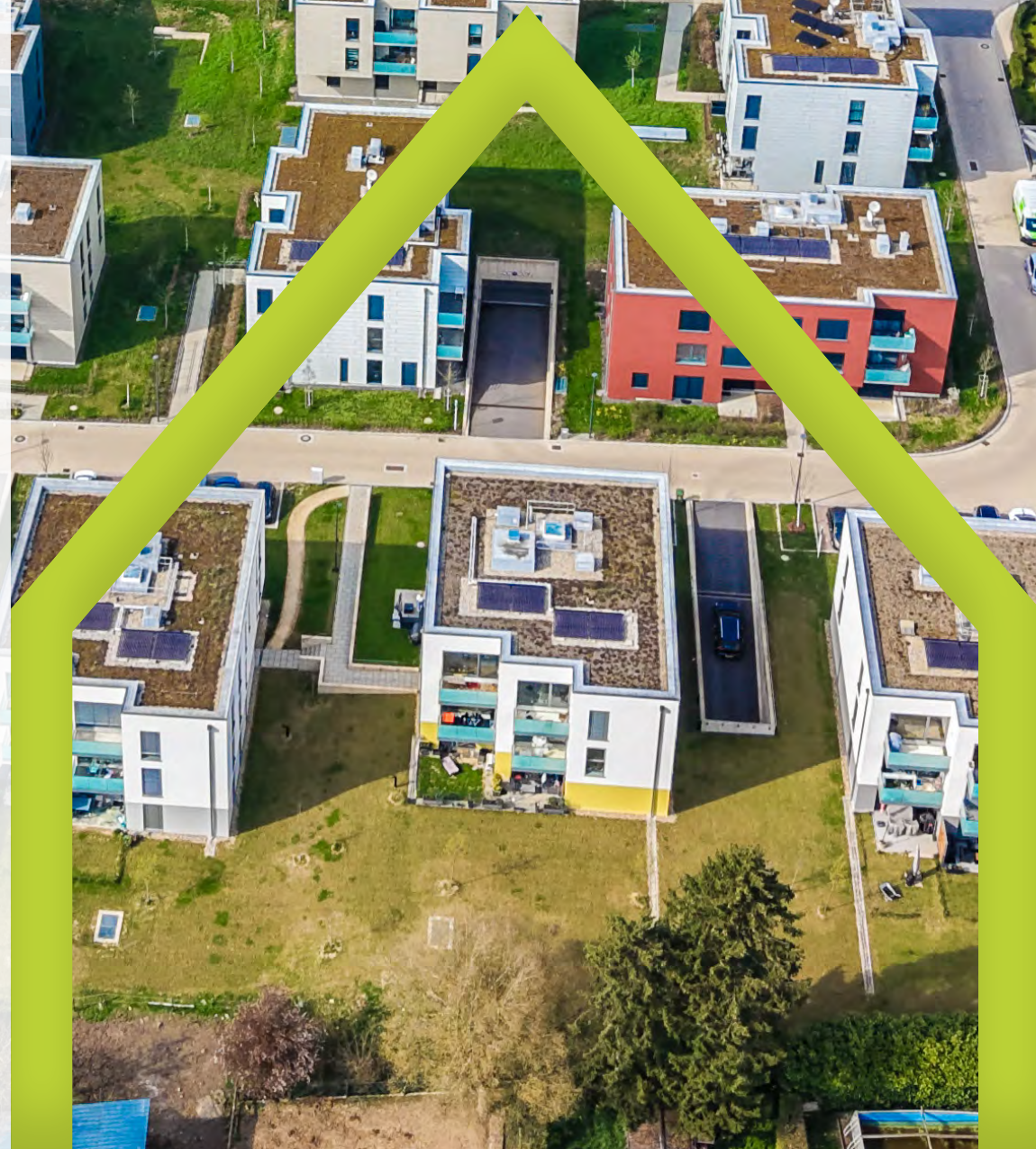
De plus, une collaboration étroite avec de nombreuses communes à travers le pays est essentielle en vue de les accompagner dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de construction et par conséquent, accroître le nombre de logements abordables dans le pays. Notre objectif est de garantir une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

« Collaborer avec les communes constitue un levier essentiel pour développer l'offre de logements abordables, favoriser une mixité sociale et ainsi répondre efficacement aux besoins locaux. »

Guy Entringer, directeur général



La SNHBM fait 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.



ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ



ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Développement croissant de logements abordables

L'année 2025 a été marquée par la poursuite du développement de nos activités principales, notamment la création de logements destinés à la vente ainsi que ceux qui font partie de notre parc locatif.

Fidèle à sa mission, la SNHBM a consolidé ses projets de construction et adapté son organisation interne afin de répondre durablement aux besoins de création de logements abordables.

Au 31 décembre 2025, la SNHBM a ainsi achevé 288 logements, entamé la construction de 473 logements et géré un parc locatif de 613 logements. En 2025, nous comptons au total 1.335 logements en cours de construction, dont 1.179 unités de logements issus des projets de constructions SNHBM et 156 unités de logements issues du programme d'acquisition en VEFA de l'État.

Le programme d'acquisition de logements en vente en état futur d'achèvement lancé par l'État, notamment en vue de garantir davantage de logements abordables et locatifs dans la main publique, permet également à la SNHBM d'intensifier la gestion de logements locatifs. En 2025, plusieurs projets issus de ce programme ont ainsi été ajoutés au programme d'activité de la société.

RENLA et Commission consultative

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable du 7 août 2023, d'importantes adaptations ont été poursuivies au sein de notre service Location et des ajustements ont été apportés à nos méthodes de travail.

En effet, celle-ci réforme en profondeur la création, la gestion et l'attribution des logements en main publique destinés à la location ou à la vente abordables, en introduisant notamment de nouveaux critères d'éligibilité.

« L'instauration du RENLA, Registre national des logements abordables, permet entre autres de disposer d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins et la disponibilité de logements destinés à la location abordable. »⁵

En 2025, la SNHBM, en tant que bailleur social, a ainsi mis en place une Commission consultative, réalisé 167 enquêtes sociales et attribué 101 logements locatifs.

⁵ logement.public.lu



ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

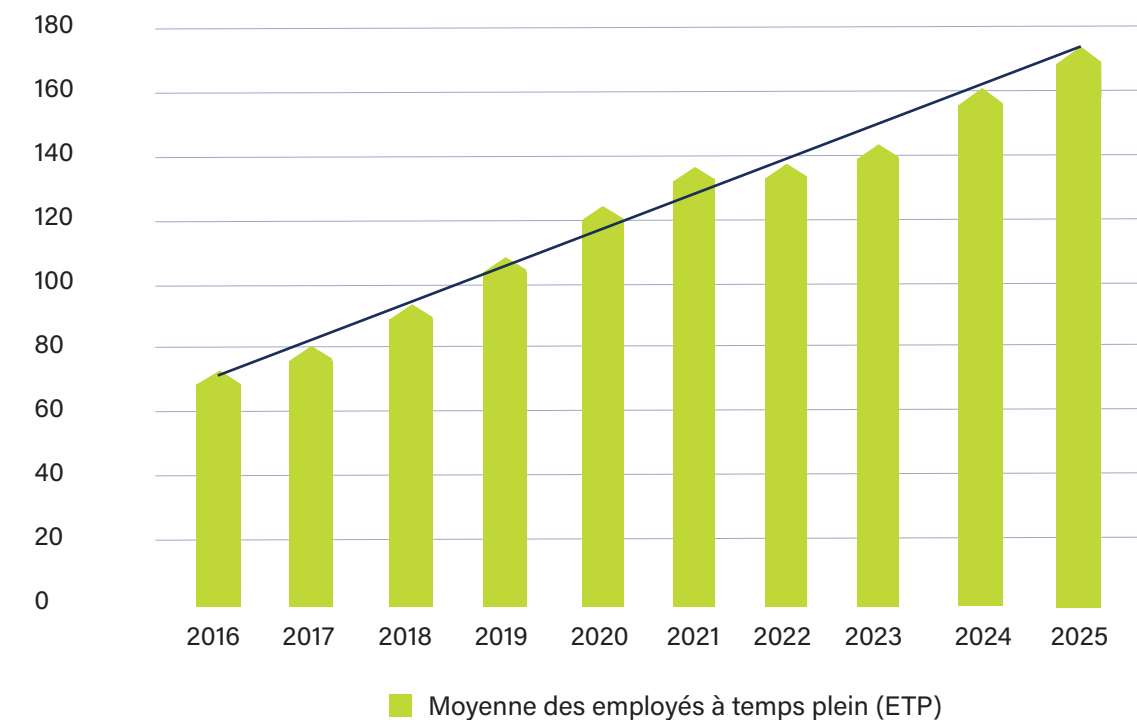
Renforcement des équipes et optimisation des processus internes

Courant 2025, la SNHBM a également renforcé ses équipes, traduisant ainsi sa volonté d'accompagner la croissance de ses activités tout en maintenant un haut niveau d'adaptation, de flexibilité et de qualité. L'engagement, la responsabilité et la collaboration interservices font aussi partie de notre culture d'entreprise.

En interne, plusieurs projets liés à la transformation digitale ont été poursuivis au cours de l'exercice 2025. Ils illustrent notre engagement continu en faveur de l'amélioration de nos pratiques quotidiennes en vue de gagner en efficacité. Nous mettons ainsi en place des outils et des ressources nécessaires pour optimiser les collaborations intra- et interservices, faciliter le processus de traitement des données et d'assurer un suivi optimal de nos projets de construction.

Par ailleurs, dans un contexte d'une augmentation constante des effectifs depuis plusieurs années, la SNHBM a engagé une démarche d'optimisation et de digitalisation de ses processus internes. Cette démarche permet d'accompagner la croissance de nos équipes en instaurant par exemple des procédures de ressources humaines plus fluides, structurées et adaptées aux besoins organisationnels toujours en évolution.

Évolution de nos effectifs



ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Cohésion d'équipe, teambuilding et transmission du *Know How*

La cohésion d'équipe et la transmission des connaissances constituent un enjeu essentiel et ont également été au cœur des priorités de notre direction.

À ce titre, en 2025, un *teambuilding* a été organisé sous forme d'une après-midi immersive à la découverte de nos projets historiques, actuels et futurs situés à Luxembourg-Bonnevoie. Répartis en équipes, les collaborateurs ont parcouru les différents sites, avec des animations axées sur les métiers et projets de la société. Entre moments ludiques et contenus plus approfondis, cette initiative a permis de renforcer les liens entre collègues tout en favorisant une meilleure compréhension de l'histoire, des missions et de l'évolution de la SNHBM.

Cette immersion a notamment permis de mettre en lumière plusieurs projets emblématiques de la SNHBM. Le quartier *Kaltreis*, projet historique et structurant pour l'entreprise dans les années 1980 et 1990, témoigne de l'engagement de longue date de la SNHBM en faveur du développement de logements abordables. Véritable référence dans notre parcours, il illustre l'ampleur et l'impact de nos réalisations passées.

Les collaborateurs ont aussi pu découvrir l'avancement de la résidence sise *rue Anatole France*, en cours de construction et destinée à la location abordable, qui s'inscrit pleinement dans notre mission actuelle.

Enfin, découvrir le projet *Itzigerknupp*, dont la construction a débuté quelques mois plus tard, a représenté une étape supplémentaire dans la prise de conscience de l'envergure de ce futur projet et a renforcé notre engagement collectif en faveur de la création de nouveaux logements abordables et durables.

ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Dans une approche de communication plus large et orientée vers le grand public, la SNHBM a lancé pour la première fois une campagne publicitaire de notoriété visant à promouvoir sa mission en tant que promoteur public ainsi que ses projets en vente.

En effet, après avoir observé un ralentissement des ventes en 2024, notamment dû à l'augmentation des taux d'intérêt et d'une diminution du pouvoir d'achat de nos prospects, cette initiative a permis de renforcer notre visibilité et de cibler ainsi plus efficacement les ménages éligibles au Luxembourg.



Cette campagne de notoriété a été réalisée en collaboration avec l'agence *Binsfeld*.

ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Par la suite, afin de soutenir cette dynamique et de relancer l'intérêt pour le projet *Elmen*, une Journée Portes Ouvertes a également été organisée le samedi, 17 mai 2025, incluant des visites guidées à travers le quartier et les maisons-témoins. Cet événement a rencontré un vif succès, rassemblant plus de 1.000 visiteurs sur site et générant, dans les semaines et mois suivants, une reprise significative des ventes. Cette journée a marqué une étape significative dans la redynamisation de notre activité commerciale.



Une campagne pour promouvoir l'événement a été réalisée en collaboration avec l'agence *Binsfeld*.

NOS VALEURS

Évolution

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.

Engagement

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.

Responsabilité

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.

Confiance

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.

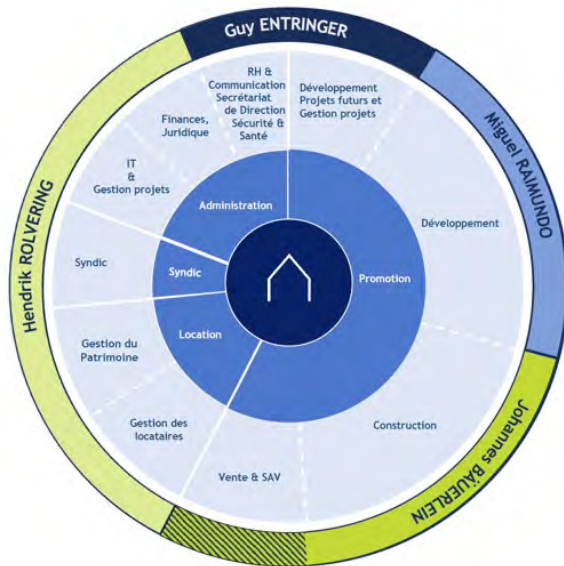
Nos valeurs représentent d'une part notre identité en tant qu'entreprise et d'autre part, notre engagement en tant que promoteur public et bailleur social notamment envers tous nos collaborateurs, clients et partenaires.



SNHBM

NOTRE ÉQUIPE

Notre activité de promotion immobilière peut être représentée par un cycle composé de nos différentes sous-activités, comme repris ci-dessous :



NOTRE ÉQUIPE

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

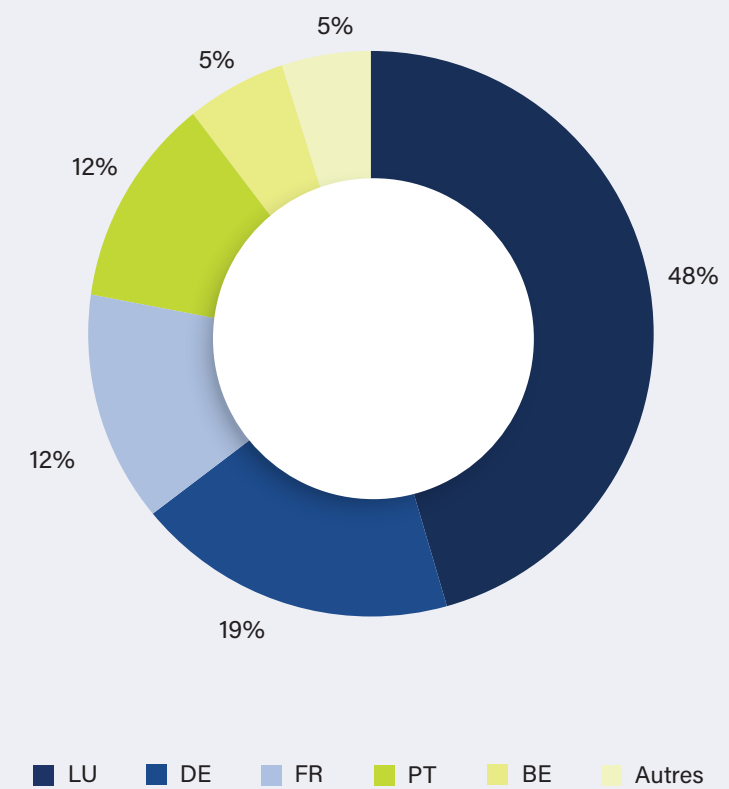
En 2025, 27 nouveaux collaborateurs ont rejoint la SNHBM.

Au 31 décembre 2025, nous comptons 180 collaborateurs au sein de notre équipe, soit une moyenne de 173,07 employés à temps plein.

« La dynamique de recrutement observée ces dernières années, conjuguée à la diversité culturelle de nos équipes, constitue de nos jours un véritable atout pour mener à bien notre mission. »

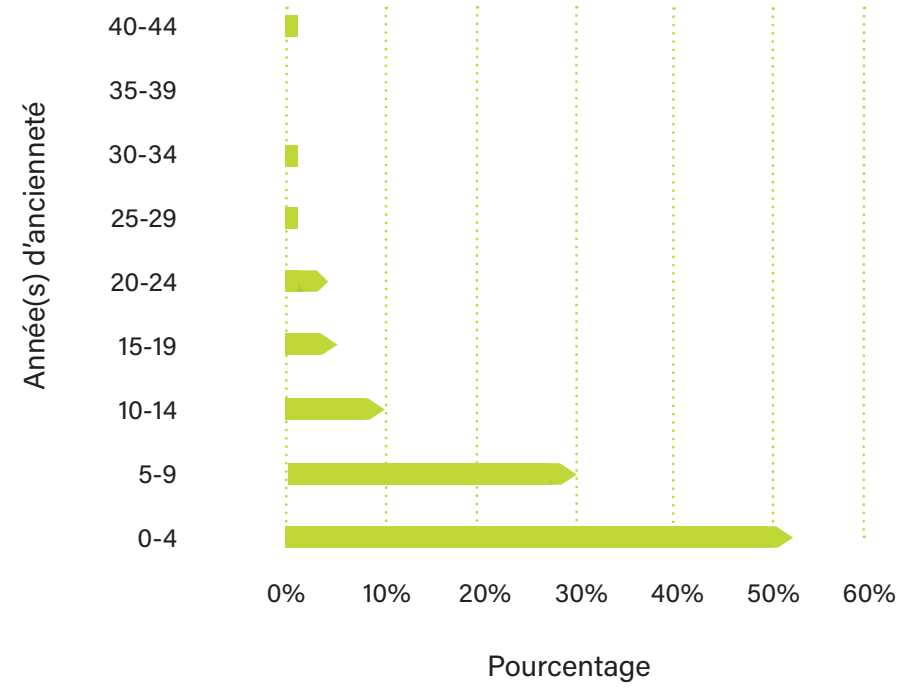
Guy Entringer, directeur général

Nationalités



NOTRE ÉQUIPE

Pourcentage de collaborateurs par tranche d'ancienneté



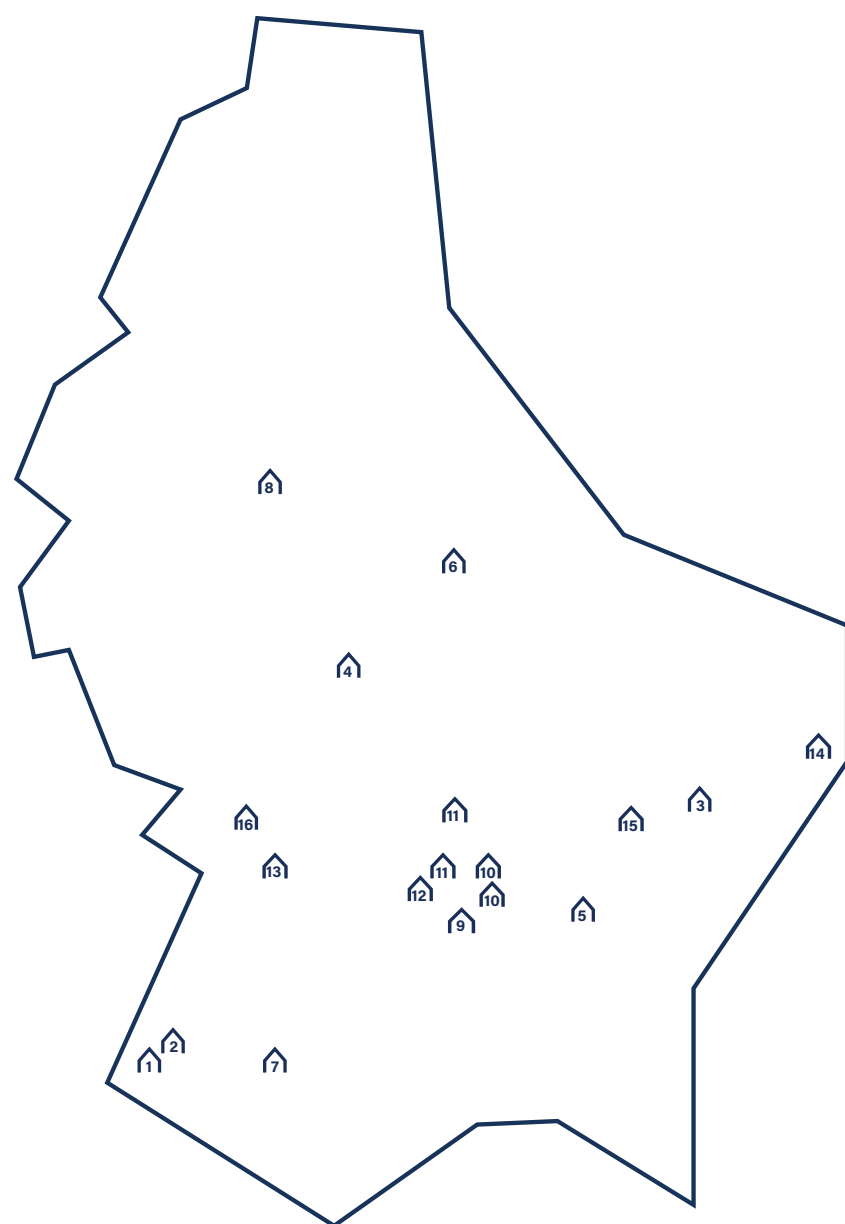


**RAPPORT DE
GESTION DU
CONSEIL
D'ADMINISTRATION**



**PROJETS DE
CONSTRUCTION
À TRAVERS LE PAYS**

PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION EN 2025



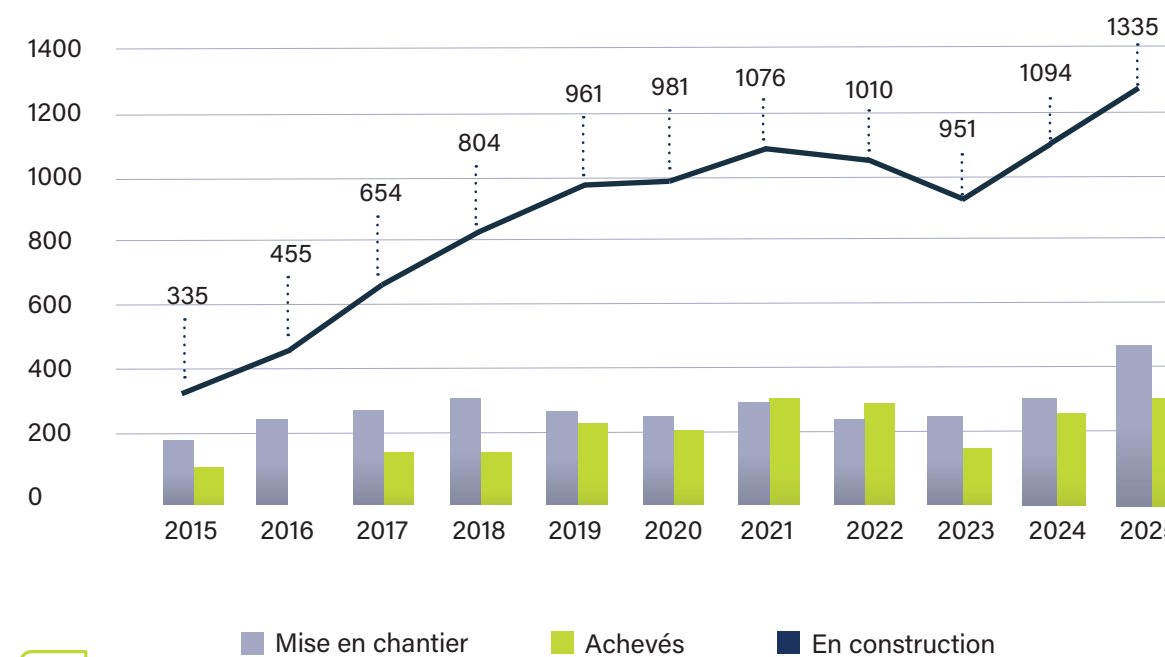
- 1 Belval
- 2 Belvaux⁶
- 3 Berg
- 4 Bissen
- 5 Contern
- 6 Erpeldange-sur-Sûre
- 7 Esch-sur-Alzette
- 8 Heiderscheid
- 9 Luxembourg-Bonnevoie⁷
- 10 Luxembourg-Cents
- 11 Luxembourg-Kirchberg⁸
- 12 Luxembourg-Merl⁹
- 13 Mamer¹⁰
- 14 Merttert
- 15 Niederaanven¹¹
- 16 Olm ELMEN

⁶PAP Geessewee / PAP Belval-Nord
⁷PAP Anatole France / PAP Itzigerknupp
⁸PAP JFK Sud Zone A1 / PAP Reimerwee
⁹PAP Rue Auguste Liesch / PAP Rue des Celtes / PAP Rue de Merl / PAP Centre de Merl
¹⁰PAP Millénaire / PAP Zolwerfeld
¹¹PAP Rue Laach / PAP Op Pelgert

PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION EN 2025

Au cours de l'exercice 2025, la SNHBM avait 1.335 logements en construction sur l'ensemble des sites ; contre 1.094 logements l'année précédente.

Évolution de nos chantiers
logements SNHBM



- En 2025, les surfaces hors logements suivantes étaient également en construction à :
- Belval-Nord : sept surfaces destinées à la Commune de Sanem dont une salle multifonctionnelle ;
 - Elmen : *Maison pour Tous*, des surfaces de bureaux et un supermarché ;
 - Luxembourg-Cents : une *Maison des Jeunes*, réalisée pour le compte de la Ville de Luxembourg ;
 - Luxembourg-Kirchberg : des surfaces commerciales destinées à être cédées au Fonds Kirchberg dans le cadre du projet situé sur l'avenue John F. Kennedy ;
 - Mamer : des surfaces de bureaux destinées aux services de la Commune de Mamer ainsi qu'un parking souterrain pour accueillir 130 véhicules ;

Parallèlement au développement de maisons unifamiliales et d'appartements, la SNHBM conçoit de plus en plus de surfaces hors logements.

La mixité sociale et un cadre de qualité pour les familles qui emménagent dans les nouveaux lotissements nécessitent une attention particulière. C'est dans ce contexte que la SNHBM développe ainsi des infrastructures complémentaires.

La mission principale de la SNHBM reste bien évidemment la gestion et la création de logements abordables ou à coût modéré. Toutefois, intégrer ces infrastructures dans le tissu urbanistique permet d'apporter une réelle plus-value au cadre de vie proposé aux habitants. Ces projets représentent néanmoins un défi pour nos équipes et peuvent parfois engendrer des délais d'exécution supplémentaires afin de garantir la bonne réalisation des travaux sur les chantiers.



NORD

ERPELDANGE-SUR-SÛRE

33 logements abordables

- 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

En 2025, la construction de 6 maisons unifamiliales et de 27 appartements était en cours.

Il s'agit d'une résidence comprenant 11 appartements destinée à la location abordable et de deux autres résidences comprenant 16 appartements destinées à la vente abordable.

La vente des 6 maisons unifamiliales a rapidement été clôturée.

En 2026, la SNHBM a achevé ce projet de construction, réalisé en collaboration avec la Commune d'Erpeldange-sur-Sûre. Les nouveaux acquéreurs et locataires se sont ainsi vus remettre les clés en début d'année.



Résidences GRAPPE ET OMBRELLE à Erpeldange-sur-Sûre

HEIDERSCHIED

25 logements abordables

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Contenance : 61,63 ares
- Unités:
 - 12 appartements destinés à la location abordable
 - 13 maisons unifamiliales destinées à la vente abordable

Deux résidences, comprenant chacune 6 appartements, ont été achevées en 2025. Les maisons unifamiliales, quant à elles, ont été achevées un an plus tôt.

En 2025, 12 familles ont ainsi emménagé dans leur nouveau logement.



Résidences HÄNSEL et GRETTEL à Heiderscheid





CENTRE

BISEN

32 logements abordables

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

Ce projet, réalisé en collaboration avec la Commune de Bissen, a été achevé en 2025.

En effet, la remise des clés de l'ensemble des unités a marqué la fin des travaux dudit projet.



Ensemble de trois résidences achevées à Bissen

CONTERN

160 logements abordables

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 5,5 hectares
- Unités totales du PAP *An de Steng* : 186 dont 160 unités construites par la SNHBM
 - 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 du projet *An de Steng* se font de manière progressive compte tenu du nombre d'unités totales à construire.

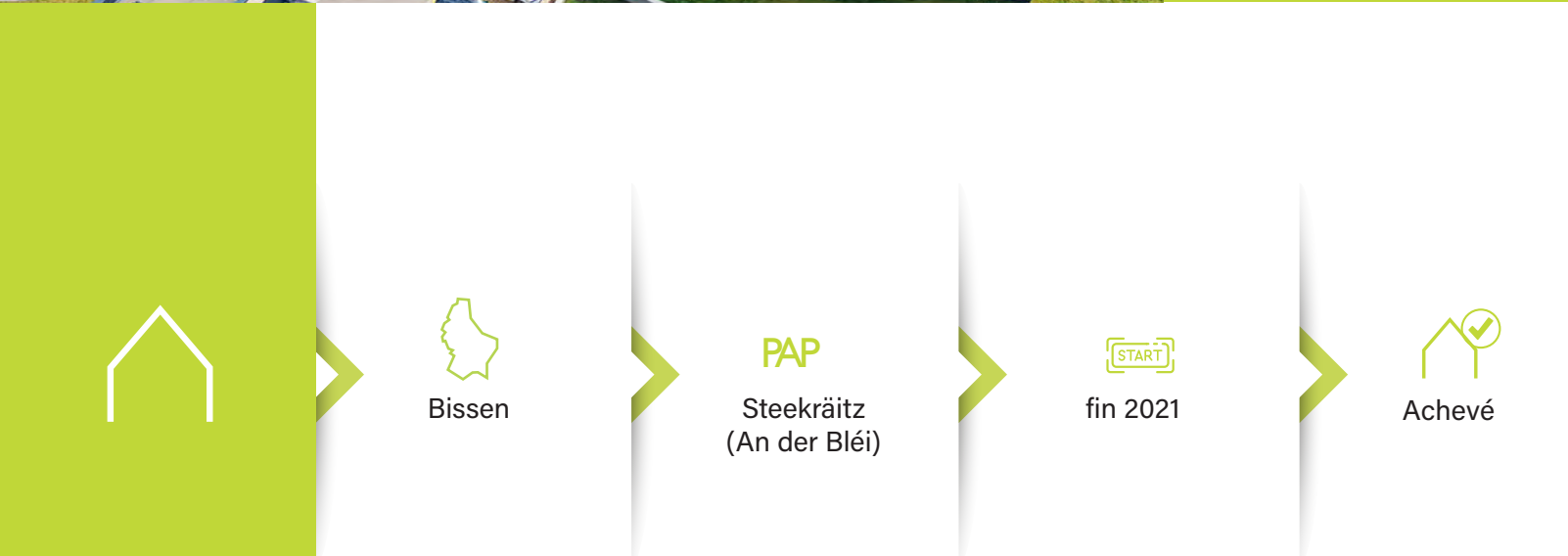
À ce jour, plusieurs logements abordables ont déjà été achevés, notamment :

- en 2020 : 34 appartements dont 8 pour la location abordable ;
- en 2022 : 16 maisons unifamiliales ;
- en 2024 : 15 maisons unifamiliales et 6 résidences comprenant au total 72 appartements dont 24 destinés à la location abordable ;

Désormais, 2 maisons unifamiliales et 3 appartements restent à construire.



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



~750 logements abordables

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface : 27 hectares
- Etroite collaboration avec la Commune de Kehlen et divers ministères
- Unités à terme : 375 appartements / 375 maisons unifamiliales
- Particularité : mixité de fonctions en vue de favoriser la vie communautaire
- Le premier PAP est composé entre autres de ~388 logements
- Le second PAP est en cours de développement

La SNHBM construit, en collaboration avec la Commune de Kehlen, un tout nouveau village situé à Olm. Débuté en juillet 2018, ce projet d'envergure est construit par phases. Depuis 2022 jusqu'au 31 décembre 2025, nous comptons 305 unités achevées :

- 141 appartements (+50 par rapport à 2024) ;
- 164 maisons unifamiliales (+40 par rapport à 2024).

Au 31 décembre 2025, près de 830 personnes vivaient déjà au sein du nouveau village *Elmen*.



En développant Elmen, la SNHBM a particulièrement veillé à assurer la mixité sociale au sein du village. Le projet prévoit ainsi une répartition équilibrée entre 50 % de maisons unifamiliales et 50 % d'appartements. Parmi ces appartements, 50 % sont destinés à la location abordable, tandis que les autres logements sont proposés à la vente abordable.

En fonction du phasage des travaux de construction, de nouveaux logements sont régulièrement mis en vente.

Découvrez tous nos logements actuellement en vente à Elmen !



ELMEN.LU



Olm

PAP
Elmen
(1^{ère} phase)



Juillet 2018



En cours

Le concept urbanistique d'*Elmen* prévoit une utilisation raisonnée de la voiture avec une mise à disposition actuelle de 4 parkings centralisés de 200 emplacements chacun. 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 mise également sur une mixité de fonctions et de services de proximité grâce à des commerces, un laboratoire d'analyses, un cabinet de kinésithérapie, une école avec maison relais, une crèche, une *Maison pour Tous* et un *second hand Baby shop*. Une brasserie a également ouvert ses portes en juillet 2025.

L'école primaire et la maison relais, prévues lors du PAP et développées par la Commune de Kehlen, ont ouvert leurs portes le 13 avril 2026.

Elmen est aussi le symbole de diversité et d'inclusion sociale, permettant à l'association *Autisme Luxembourg asbl* de disposer d'une structure d'hébergement sur site pour accueillir 8 résidents et le personnel d'encadrement. La *Ligue HMC* dispose elle aussi désormais d'une structure d'hébergement comprenant 10 chambres à coucher pour l'éducateur et les personnes de ses ateliers. La résidence pour la *Ligue HMC* a récemment été achevée.



© SNHBM / Photographe Flavio da Costa - fagency.lu

20 logements abordables locatifs

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

Une résidence de 20 logements destinés à la location abordable est en cours de construction depuis juillet 2024.



Vue aérienne de la résidence dont la construction était en cours en 2025

~600 logements abordables

- Propriétaire du terrain : SNHBM, Ville de Luxembourg et plusieurs propriétaires privés
- Surface du terrain : 13,3 hectares

Une convention de remembrement entre tous les propriétaires a été signée. La SNHBM est notamment propriétaire de 60% des terrains situés entre les rues d'ltzig et Anatole France.

En 2025, l'État a encore acquis un terrain permettant la construction de deux résidences ; ce terrain sera mis à disposition de la Société par droit d'emphytéose.

Le PAP prévoit, au total, la construction de 750 logements. 600 unités de logements abordables seront construites à terme par la SNHBM, dont 74 maisons unifamiliales et quelques surfaces commerciales.



Les premières résidences ont été mises en chantier en septembre 2025.

Par ailleurs, la vente des 103 premiers appartements a été lancée en mars 2026.



Luxembourg Bonnevoie

PAP

Anatole France



été 2024



En cours



Luxembourg Bonnevoie

PAP

ltzigerknupp



2025



En cours

LUXEMBOURG-CENTS

42 logements abordables et une *Maison des Jeunes*

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

La SNHBM a réalisé pour le compte de la Ville de Luxembourg un projet comprenant 42 logements destinés à la location abordable sis à Luxembourg-Cents. La *Maison des Jeunes* se situe au rez-de-chaussée.



Les travaux sont désormais achevés et la remise des clés à la Ville de Luxembourg a eu lieu début 2025. L'inauguration de ce projet a eu lieu en juin 2025.

LUXEMBOURG-KIRCHBERG

275 logements en 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.

- Propriétaires du terrain : Fonds Kirchberg / État
- Taille du projet : 9 bâtiments au total avec 275 logements

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.

La SNHBM est chargée de construire les bâtiments, répartis comme suit :

- 3 bâtiments pour la SNHBM et destinés à la location abordable ;
- 3 bâtiments pour la SNHBM et destinés à la vente abordable ;
- 3 bâtiments pour le Fonds Kirchberg en vue de la vente sur le marché libre.

Les travaux de construction des 4 premiers bâtiments, dont deux pour la location abordable et deux autres pour la vente abordable, ont été entamés au 1^{er} semestre 2025. Les travaux de terrassement de 4 autres bâtiments, notamment un bâtiment pour la vente abordable et les trois bâtiments réalisés pour le compte du Fonds Kirchberg, ont également été entamés en mars 2025.

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 pied 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.



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

La vente des logements abordables commencera courant 2026.



Luxembourg
Cents

PAP

rue Paul Albrecht



automne 2021



Achévé



Luxembourg
Kirchberg

PAP

JFK Sud Zone A1



mars 2024



En cours

LUXEMBOURG-KIRCHBERG

28 logements abordables

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

L'État 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 abordable après achèvement des travaux de construction, prévu pour fin 2026.



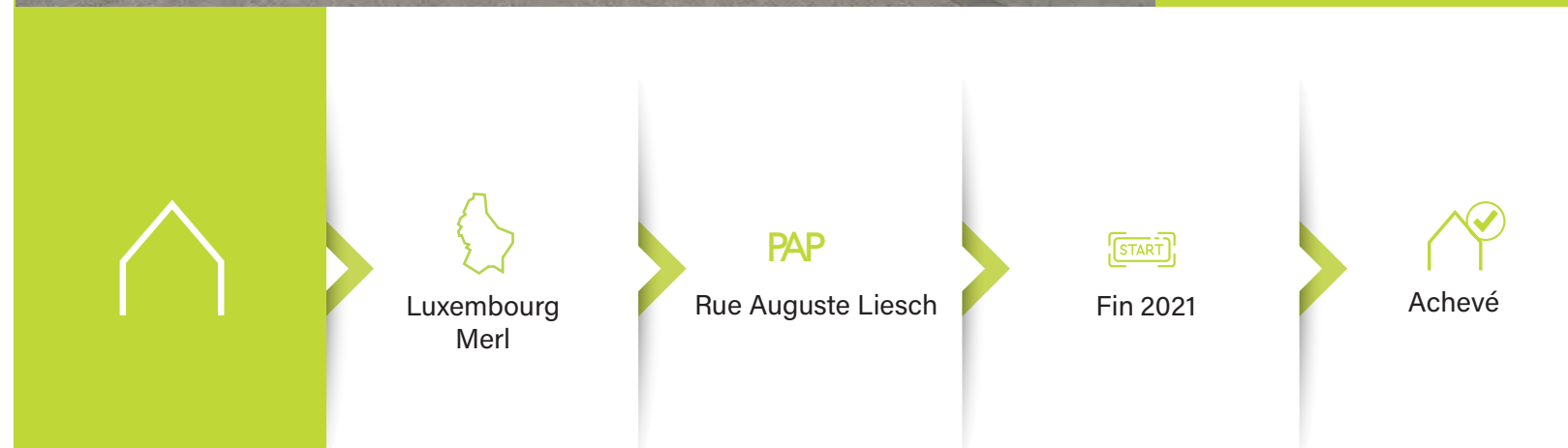
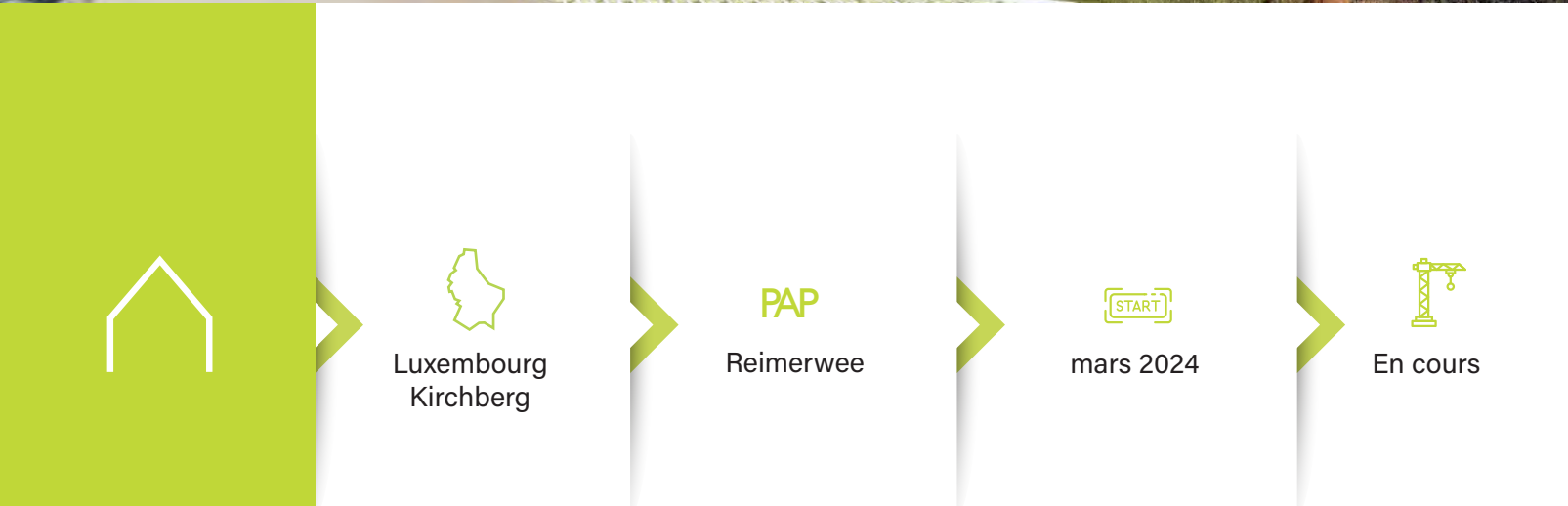
LUXEMBOURG-MERL

12 logements abordables

- 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 surfaces différentes ; allant de 2 à 5 chambres à coucher. Par ailleurs, 3 appartements sont aménagés pour des personnes à mobilité réduite.

La Ville de Luxembourg gère l'intégralité de ces logements, destinés à la location abordable.



8 logements abordables

- 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 ont été gérées par le bureau d'architecture alors que la phase d'exécution a été confiée à la SNHBM.



L'inauguration de ces logements abordables a eu lieu en mars 2025 en présence de Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire et de Lydie Polfer, bourgmestre de la Ville de Luxembourg.

© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photographe Christian Aschman



Luxembourg
Merl

PAP

Rue des Celtes



Début 2022



Achévé

47 logements abordables

- 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.



© SNHBM / Photographe Flavio da Costa - fagency.lu

Ce projet comprend notamment :
 - 5 logements à 1 chambre à coucher
 - 28 logements à 2 chambres à coucher
 - 13 logements à 3 chambres à coucher
 - 1 logement à 4 chambres à coucher

Au total, 6 logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.

La remise des clés à la Ville de Luxembourg est prévue pour fin 2026.



Luxembourg
Merl

PAP

Centre de Merl



Printemps 2023



En cours

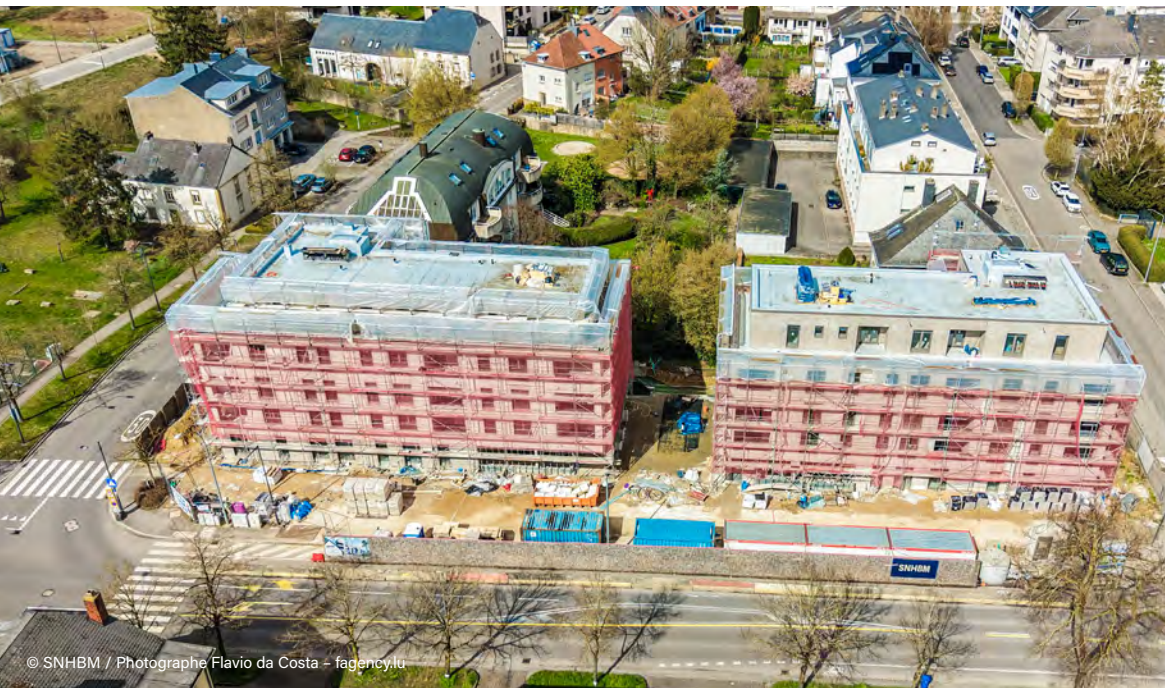
LUXEMBOURG-MERL

25 logements abordables

- 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. Les deux résidences seront gérées par la Ville de Luxembourg elle-même qui les affectera à la location abordable.

L'achèvement de la construction est prévu courant 2026.



Vue aérienne du statut du chantier en mars 2026

MAMER

Immeuble mixte comprenant 19 logements abordables

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

Ce chantier a connu certains ajustements en cours de réalisation à la suite de modifications intervenues durant la phase d'exécution. Les travaux se poursuivent actuellement et la SNHBM prévoit la remise des clés à la Commune de Mamer courant de l'année 2026.



Vue aérienne du statut du chantier en mars 2026



Luxembourg
Merl

PAP

Rue de Merl



Février 2024



En cours



Mamer

PAP

Millénaire



Automne 2021



En cours

MAMER

9 logements abordables

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

Ce projet a été achevé en 2025. Les locataires ont emménagé dans leur nouveau logement.



NIEDERANVEN

30 logements abordables

- 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

Pour les logements destinés aux personnes âgées, la Commune de Niederanven prévoit une collaboration avec l'Agence immobilière sociale, organisme conventionné avec le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, pour la mise en location.

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



Statut du chantier en avril 2026



Mamer

PAP
Zolwerfeld

START
Avril 2023

Achévé



Niederanven

PAP
Rue Laach

START
2024

En cours

NIEDERANVEN

16 logements abordables

- Propriétaire du terrain : Commune de Niederanven
- Unités :
 - 8 maisons unifamiliales destinées à la vente abordable
 - 8 appartements destinés à la location abordable

La Commune de Niederanven a chargé la SNHBM de développer un projet de construction sur ses terrains.

La vente des maisons unifamiliales a démarré en février 2025 en état futur d'achèvement. Celle-ci a été rapidement clôturée.

Les travaux de construction des 8 maisons ainsi que de la résidence comprenant 8 appartements sont en cours.



Images 3D du projet *Op Pelgert* à Niederanven



Niederanven

PAP
Op Pelgert

START
Avril 2025

En cours



SUD



Projet Wennev / sen à Esch-sur-Alzette © N. Blum / Bureau Republic Office

85 logements abordables

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

Les travaux de construction des 85 unités de logement et surfaces pour les besoins de la Commune de Sanem ont été entamés en 2022.

La fin des travaux est prévue pour l'année 2026.



Ensemble de quatre résidences en cours de construction en 2025

80 logements abordables

- Programme d'acquisition du Gouvernement luxembourgeois
- Unités : 80 appartements

Dans le cadre du programme d'acquisition de logements en vente en l'état futur d'achèvement par l'État, la SNHBM a été mandatée pour assurer la vérification, la correction, l'adaptation et la validation des plans ainsi que la gestion de toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet de construction.



Les travaux de construction ont été entamés en 2025.



PAP
Belval-Nord



Courant 2022



En cours



PAP
Belval
Square Mile



Novembre 2025



En cours

BELVAUX

Plus de 180 logements abordables

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du PAP : 5,7 hectares
- Unités :
 - 89 appartements
 - 93 maisons unifamiliales

Au cours de l'année 2025, la construction de 32 appartements et de 37 maisons unifamiliales a été achevée.

Au total, depuis le début des travaux en 2018, plusieurs unités de logements abordables ont été créées : fin 2025, nous comptons 73 maisons unifamiliales et 52 appartements vendus ; et à ceux-là, s'ajoutent 16 appartements mis en location.

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, 21 appartements, destinés à la location abordable, ainsi que 20 maisons unifamiliales avec garage, destinées à la vente abordable, pour compléter ce lotissement.



Ensemble de quatre résidences comprenant au total 32 logements abordables

ESCH-SUR-ALZETTE

75 logements abordables

- Propriétaire du terrain : Ville d'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

Ce projet de construction était en cours de travaux en 2025.

La construction des 22 appartements de la résidence ALBI sera achevée à l'été 2026; les maisons unifamiliales au printemps 2027.

La résidence construite pour le compte de la Ville d'Esch-sur-Alzette devrait également être achevée courant 2026.



Résidence ALBI destinée à la vente abordable



Belvaux

PAP
Geessewee



Courant 2018



En cours



Esch-sur-Alzette

PAP
Nonnewisen



Printemps 2023



En cours

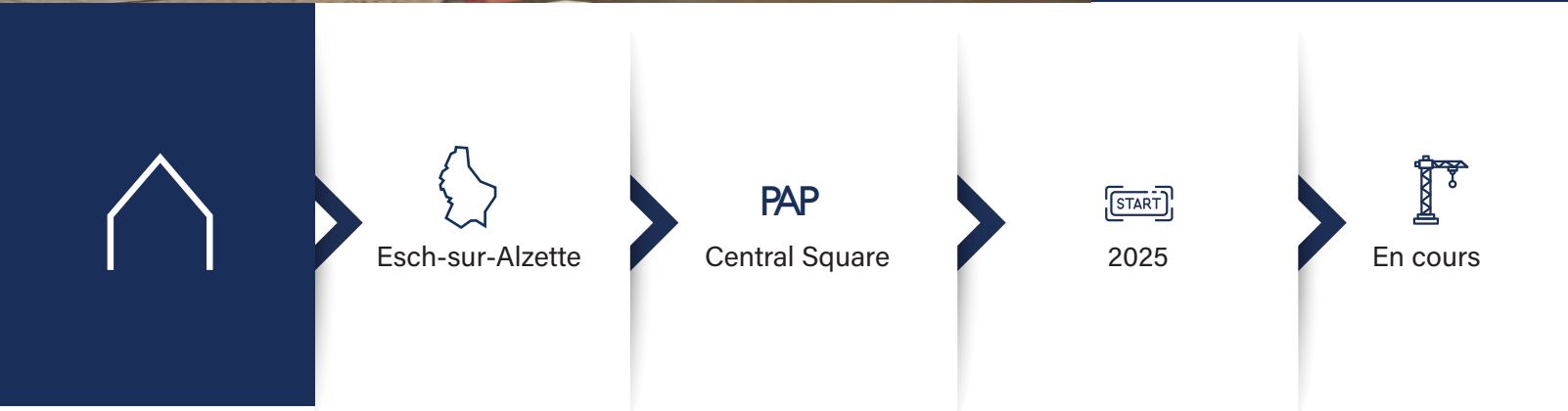
ESCH-SUR-ALZETTE

56 logements abordables

- Programme d'acquisition du Gouvernement luxembourgeois
- Unités : 56 appartements

Dans le cadre du programme d'acquisition de logements en vente en l'état futur d'achèvement par l'État, la SNHBM a été mandatée pour assurer la vérification, la correction, l'adaptation et la validation des plans ainsi que la gestion de toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet de construction.

Les travaux de construction sont en cours.



EST



24 logements abordables

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

En 2025, les travaux de construction étaient toujours en cours et la remise des clés de ces 24 maisons unifamiliales aura lieu au 1^{er} semestre 2026.

Afin de garantir des emplacements de stationnement à tous les acquéreurs de la cité, des carports sont prévus à quelques mètres des maisons, pouvant ainsi accueillir 2 voitures.

Par ailleurs, 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.



Vue aérienne du statut du chantier en mars 2026

20 logements abordables

- Programme d'acquisition du Gouvernement luxembourgeois
- Unités : 20 appartements

Dans le cadre du programme d'acquisition de logements en vente en l'état futur d'achèvement par l'État, la SNHBM a été mandatée pour assurer la vérification, la correction, l'adaptation et la validation des plans ainsi que la gestion de toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet de construction.

Les deux résidences, comprenant 20 appartements au total, ont été officiellement inaugurées le 4 mars 2026 en présence de Luc Frieden, Premier ministre, de Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, de Jérôme Laurent, bourgmestre de la Commune de Mertert et des représentants de la SNHBM.



Les résidences MALBEC et CINSAULT rejoignent le parc locatif de la SNHBM. Les locataires ont emménagé en avril 2026.

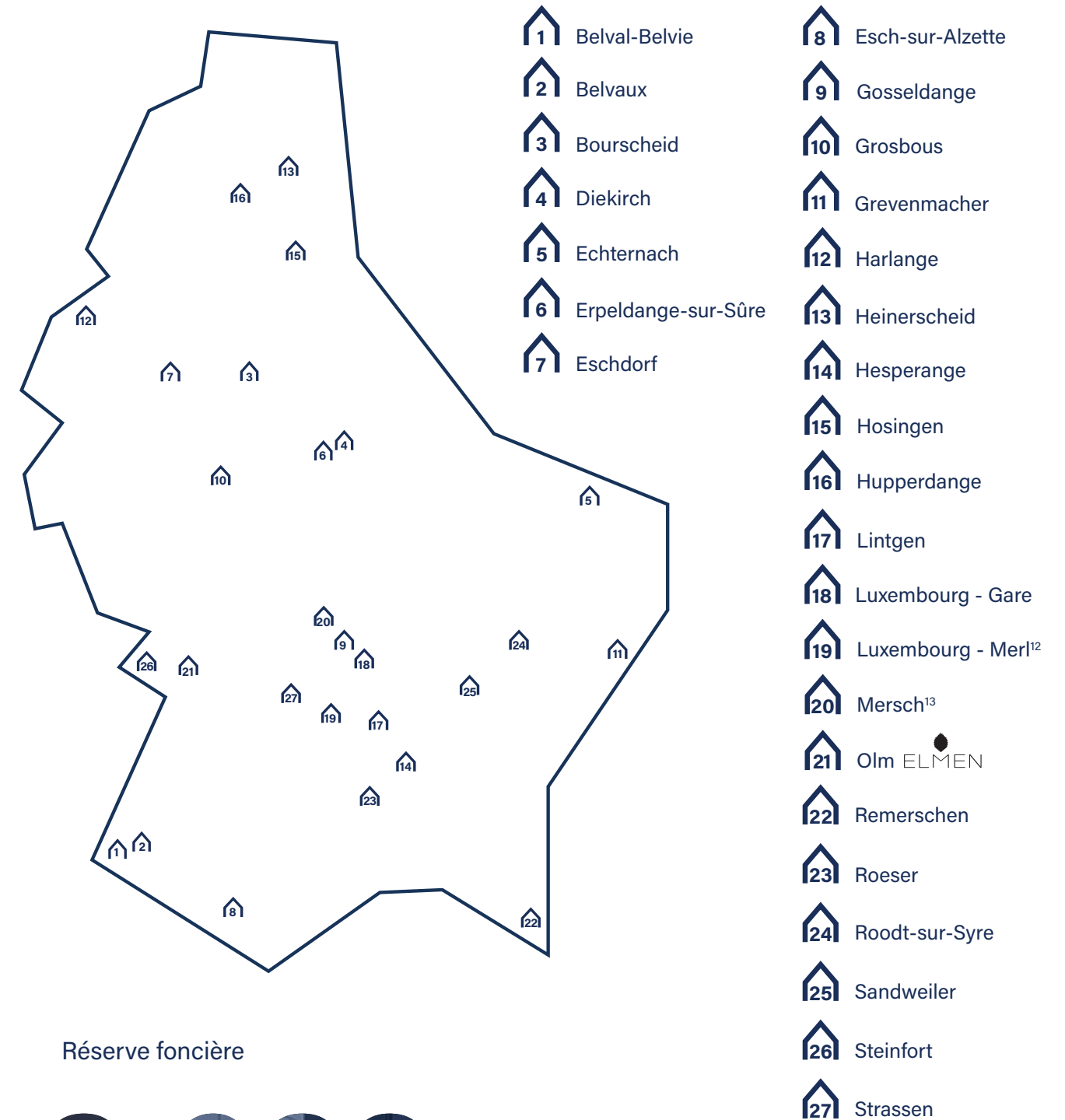


RÉSUMÉ DE NOS PROJETS EN 2025

	Logements achevés par la SNHBM				
	Appartements vente	Appartements location	Appartements vente acteur public	Maisons vente	Total des logements
Belvaux Geesewee	32	0	0	37	69
Bissen Steekrätz An der Bléi	16	8	0	0	24
Heiderscheid Bei Schmitzgaart	0	12	0	0	12
Luxembourg-Merl Rue Auguste Liesch	0	0	12	0	12
Luxembourg-Merl Rue des Celtes	0	0	8	0	8
Luxembourg-Cents Rue Paul Albrecht	0	0	42	0	42
Mamer Zolwerfeld	0	9	0	0	9
Olm Elmen	24	18	10	40	92
Total - logements achevés en 2025	72	47	72	77	268
Total - vente	72	0	0	77	149
Total - location	0	47	72	0	119
Logements acquis par l'État, gérés par la SNHBM					
Total - logements achevés en 2025	0	20	0	0	20
Mertert Domaine des Vignes	0	20	0	0	20

	Logements entamés par la SNHBM				
	Appartements vente	Appartements location	Appartements vente acteur public	Maisons vente	Total des logements
Luxembourg-Bonnevoie Itzigerknupp	63	129	0	0	192
Luxembourg-Kirchberg JFK Zone A1	13	0	80	2	95
Niederanven Op Pelgert	0	8	0	8	16
Olm Elmen	6	6	0	22	34
Total - logements entamés en 2025	82	143	80	32	337
Total - vente	82	0	80	32	194
Total - location	0	143	0	0	143
Logements acquis par l'État, gérés par la SNHBM					
Total - logements entamés en 2025	0	136	0	0	136
Belval Central Square	0	56	0	0	56
Belval Square Mile	0	80	0	0	80

PROJETS FUTURS



Réserve foncière

3.032 logements*

¹²PAP Rue des Lignes / Boulevard Pierre Dupong et rue des Aubépines

¹³PAP Rives de l'Alzette / Hinter Grommesch / Route d'Arion

* notre potentiel réel de développement en nombre de logements fin 2031, avec un objectif de construction de 400 logements par an d'ici-là



NORD



57 logements abordables

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Surface du terrain : 1,90 hectares
- Collaboration avec la Commune de Bourscheid
- Unités :
 - 37 maisons unifamiliales
 - 20 appartements

Le PAP a été finalisé en 2025. La procédure de modification du PAG est actuellement en cours : l'introduction du dossier a eu lieu en 2025 et le conseil communal a procédé au vote du PAG à la mi-décembre.



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



Bourscheid

PAP
Op der Schleed

184 logements abordables et autre surfaces hors logements

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

En 2025, la convention d'exécution entre la SNHBM et la Ville de Diekirch a été votée.

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.

Le projet demeure en attente du déménagement des administrations actuellement implantées sur le site, prévu à l'horizon fin 2026.



Le plan d'exécution des travaux d'infrastructure est finalisé permettant le début des travaux d'infrastructure pour 2026.



Diekirch

PAP
Cité militaire

ERPELDANGE-SUR-SÛRE

33 logements abordables

- Propriétaire du terrain : État
- Unités : 33 unités



Dans le cadre du PAP An der Gewann 2, trois résidences seront construites comprenant au total 33 unités. De plus, l'État étant propriétaire du terrain, celui-ci est accordé en emphytéose à la SNHBM.

GROBBOUS

96 logements abordables

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

Le PAP a été introduit pour approbation auprès de la Commune de Grosbous. Son approbation dépend toutefois de la modification du PAG actuellement en cours d'élaboration par la commune.

L'objectif est de procéder à une densification du site et à une adaptation des typologies en vue de créer davantage de logements abordables. Sur ce site est, au total, prévu la construction de 96 unités de logement au lieu de 85 initialement prévues.

ESCHDORF

31 logements abordables

- Propriétaire du terrain : État
- Unités :
 - 19 maisons unifamiliales
 - 12 appartements et des surfaces de bureaux



Le PAP *Hannert der Gemeng* a été approuvé et le plan d'exécution des infrastructures est en cours d'élaboration.

Une particularité du projet réside dans la réalisation simultanée des deux résidences et des infrastructures.

Par ailleurs, des bureaux destinés à la commune, d'une surface d'environ 400 m², sont prévus dans le projet.



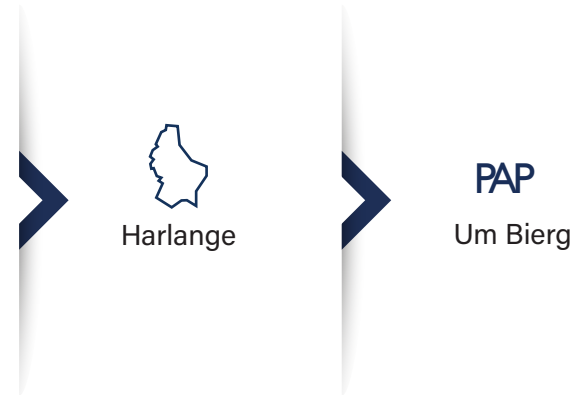
◀ Image aérienne du terrain à disposition © SNHBM / geoportail.lu



HARLANGE

27 logements abordables

- Propriétaire du terrain : Commune du Lac de la Haute-Sûre
- Surface du terrain : 3,96 hectares
- Unités : 27 logements abordables pour la SNHBM



Sur le site *Um Bierg*, d'une surface de 3,96 hectares, la SNHBM prévoyait initialement la construction de 38 maisons unifamiliales et de 24 appartements sur une surface de 3,96 hectares. Courant 2025, la SNHBM a confirmé réaliser finalement la construction de 3 maisons unifamiliales et de 24 appartements sur ce site.

En effet, les autres parcelles du PAP ont été rachetées par la Commune du Lac de la Haute-Sûre ; destinées à la construction ultérieure de maisons unifamiliales par des propriétaires privés.

En tant que promoteur public de logements abordables, la SNHBM ne peut procéder à la vente de logements que sous le régime du droit d'emphytéose, contrairement aux communes. C'est dans ce cadre que le rachat d'une grande partie des parcelles destinées initialement aux maisons unifamiliales a été effectué par ladite commune. Celle-ci va désormais vendre les terrains en pleine propriété.

La SNHBM considère cet accord cohérent et adapté à la réalité locale et maintient ainsi la réalisation de toutes les résidences initialement prévues, destinées en majorité à la location abordable, ainsi que 3 maisons unifamiliales situées à proximité de celles-ci.

HEINERSCHIED

9 logements abordables

- Propriétaire du terrain : Commune de Clervaux
- Surface du terrain : 52 ares
- Collaboration avec la Commune de Clervaux
- Unités : 9 maisons unifamiliales



Le projet est situé dans un quartier existant et sera développé en parallèle avec la première phase du projet futur sis à Hupperdange.

Une convention-cadre a été signée avec la Commune de Clervaux.

HOSINGEN

~150 logements abordables

- Propriétaire du terrain : État
- Surface du terrain : 4,96 hectares
- Collaboration avec la Commune Parc Hosingen
- Unités : ~150 logements



L'État a finalisé l'acquisition des terrains et les met à disposition de la SNHBM pour le développement du projet ; ceci, à la demande de la commune, initiatrice du projet.

La SNHBM a ainsi été mandatée pour accompagner le développement du projet.

Les premières étapes liées à l'élaboration du projet urbanistique sont en cours.

HUPPERDANGE

51 logements abordables

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



La SNHBM réalisera ce projet de construction en collaboration avec la Commune de Clervaux.

Le terrain, propriété de la commune, est mis à disposition de la SNHBM via un bail emphytéotique.

Le PAP est désormais approuvé et les plans d'exécution des infrastructures sont actuellement en cours d'élaboration.

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



CENTRE



ELMEN

154 logements abordables

- Collaboration avec la Commune de Kehlen
- À terme : 750 logements
- 2.000 habitants

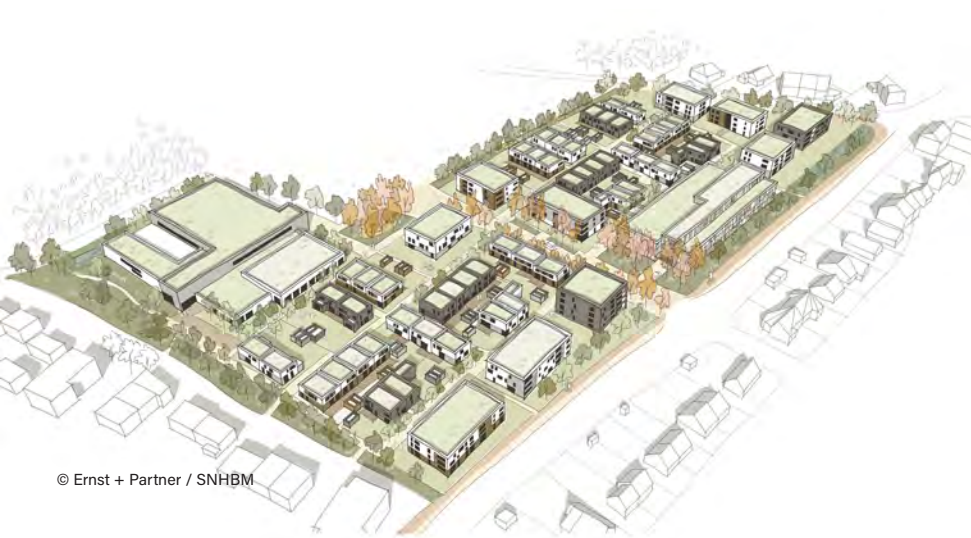
Ce projet est divisé en 3 parties ; le premier PAP est en cours de construction depuis 2018.

Le second PAP, introduit en 2024, a été approuvé. La planification de l'exécution des infrastructures est en cours. Sur une surface de 5,13 hectares, sont prévues au total 154 logements abordables : 51 maisons unifamiliales et 103 appartements.

Dans le cadre du développement du quartier, la Commune de Kehlen assurera la réalisation d'un hall sportif, comme pour le projet relatif à l'école primaire dans le cadre du PAP *Elmen I*.

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

La troisième partie de ce projet sera développée ultérieurement.



© Ernst + Partner / SNHBM



ELMEN.LU



Olm

PAP
Elmen II

GOSSELDANGE

97 logements abordables

La Commune de Lintgen a réalisé une modification du PAG afin d'élargir l'envergure du projet. Cette adaptation devrait permettre la création d'un surplus d'environ 30 unités de logements.

En effet, initialement, 67 logements abordables étaient prévus. Après extension du périmètre, 97 logements abordables sont envisagés.

Pour ce projet, 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.



LINTGEN

45 logements abordables

Une convention a d'ores et déjà été signée avec la Commune de Lintgen pour le projet PAP *Rotarex* situé à Lintgen. Cette convention prévoit que la commune renonce au projet et que la SNHBM achète les 45 logements en VEFA au développeur privé. Ces logements représentent les 10%, comme prévu par l'article 29bis du Pacte logement 2.0.

La SNHBM attribuera ensuite ces logements soit à la vente abordable, soit à la location abordable.



HESPERANGE

~62 logements abordables

- 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.



LUXEMBOURG-GARE

~80 logements abordables

- Propriétaire du terrain : État
- Collaboration avec le Fonds de Compensation
- Unités : ~80 logements



La modification du Plan d'aménagement particulier a été approuvée en 2025. Ce projet concerne 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.

LUXEMBOURG-KIRCHBERG

~200 logements abordables

- Propriétaire du terrain : SNHBM
- Collaboration avec la Ville de Luxembourg
- Contenance : 1,5 hectares
- Unités : ~200 logements



Sur ce site de construction, en plus des 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.



LUXEMBOURG-MERL

309 logements abordables

➤ Propriétaires : État et Ville de Luxembourg

Le PAP a récemment été validé par le Conseil communal de la Ville de Luxembourg.

Au total, 309 logements abordables sont prévus en partie destinés à la vente et en partie à la location.

La SNHBM vise environ 100 logements à l'hectare pour optimiser la densité car ce projet est situé dans un quartier du centre-ville, proche de toute commodités et accessible en transports en communs. De plus, la zone est relativement proche de l'autoroute, allant dans toutes les directions ; ce qui en fait également un projet attractif en terme de mobilité pour les futurs habitants.

Dans le cadre de ce projet de construction, des mesures de compensation ont été mises en œuvre 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.



Le déboisement du site débutera en octobre 2026.



Luxembourg
Merl

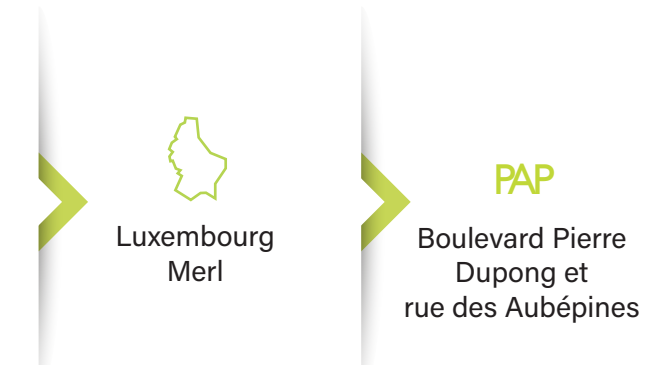
PAP

Rue des Lignes

LUXEMBOURG-MERL

Plus de 225 logements abordables

➤ Propriétaires : État et Ville de Luxembourg



Le projet *Boulevard Pierre Dupong* est en pourparlers avec la Ville de Luxembourg. La modification du PAG doit encore avoir lieu afin que le PAP puisse être introduit auprès de la Ville de Luxembourg. Environ 184 logements sont prévus.

Un deuxième sous-sol sera également réalisé afin d'y aménager des emplacements de stationnement destinés notamment aux besoins de l'éducation ainsi qu'aux usagers des espaces publics. Ici, des mesures de compensation sont aussi à prévoir ; ceci en vue de préserver l'habitat des corbeaux présents sur cette zone.

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

MERSCH

Plusieurs logements abordables

➤ 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.

À ce stade, l'acte de remembrement a été signé, conjointement avec la convention d'exécution conclue entre les propriétaires et la commune.

Le calendrier du projet a légèrement été adapté de manière à prendre en compte des contraintes environnementales. Cette situation a nécessité l'analyse de mesures spécifiques de protection de la biodiversité. Des mesures compensatoires sont ainsi prévues afin de permettre la relocalisation et la préservation des espèces concernées.

Un début des travaux de viabilisation est prévu pour 2026.

MERSCH

9 logements abordables

- 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 unités destinées à la location abordable.

Le démarrage du projet est prévu pour le 2^e semestre 2026.

MERSCH

12 logements abordables

- Propriétaire du terrain : Commune de Mersch
- Unités : 12 appartements



Le terrain est mis à disposition par la Commune de Mersch sous emphytéose.

Une résidence comprenant 12 unités de logements est destinée à la location abordable.

ROESER

~600 logements abordables

- Propriétaire du terrain : État et propriétaires privés
- Surface du terrain : 23,2 hectares

L'État a acheté plus de 60% des terrains du projet sur lesquels la Société construira des logements abordables et à coût modéré. Sur près de 60% des terrains achetés par l'État, 100% des logements sont destinés au logement abordable ou à coût modéré. Les 40 % restants sont des terrains privés. La réglementation prévoit également que 30 % des logements construits sur ces terrains doivent être abordables.

Le périmètre du futur PAP couvre une surface totale de 23,2 hectares.

Le plan directeur prévoit ~850 unités, dont ~600 logements abordables.

Ce projet, porté en partenariat avec la Commune de Roeser et l'État, dans le cadre du plan sectoriel Logement, représente une future extension urbaine majeure et deviendra à moyen terme l'un des grands projets structurants de la SNHBM.

Dans ce contexte, une consultation rémunérée a été lancée début 2025 par la SNHBM en vue de déterminer un concept d'aménagement qualitatif durable et intégré dans le tissu urbain existant, proposé par des équipes pluridisciplinaires (urbanistes, paysagistes, ingénieurs, etc.).



Jeudi, 29 janvier 2026, a eu lieu une présentation publique des résultats du concours relatif au futur développement du site *Hierschterbiertg*.



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.

STEINFORT

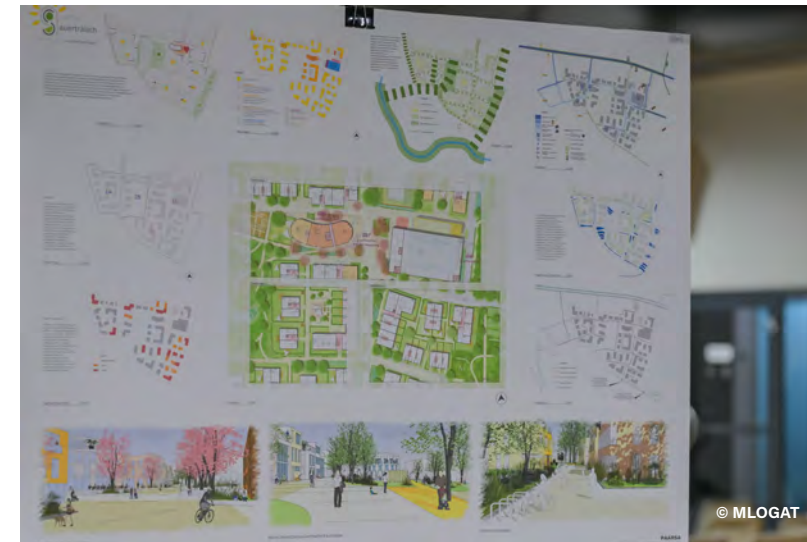
~200 logements abordables

- Propriétaire du terrain : État (~13%), promoteurs privés, personnes privées
- Surface du terrain : 9,5 hectares

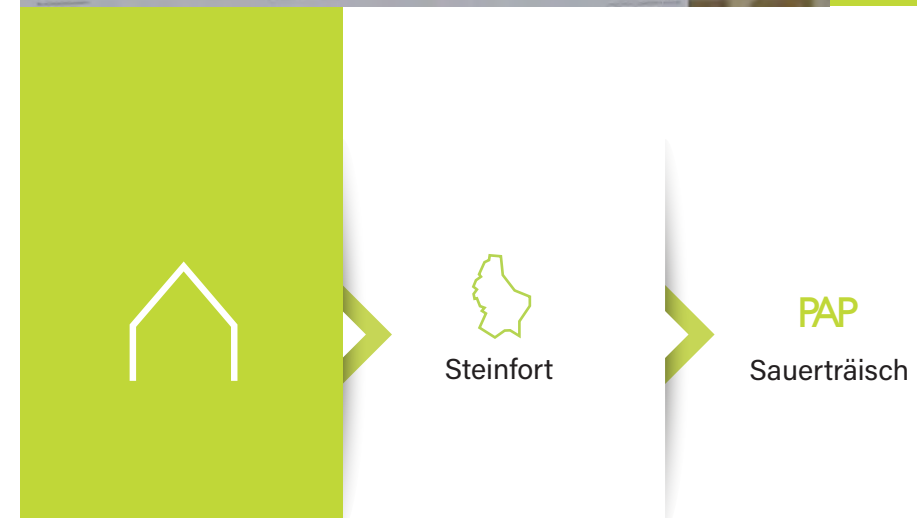
C'est dans le cadre du Plan sectoriel Logement (PSL) que ce projet d'envergure est prévu dans la commune de Steinfort, avec l'objectif de développer des quartiers durables, intégrés au tissu urbain existant et favorisant l'accès au logement.

Dans ce contexte, l'État a acheté 13% des terrains auprès de propriétaires privés. Les surfaces destinées au logement abordable sont définies dans le cadre du Plan sectoriel Logement et la SNHBM prévoit d'assurer leur développement de ce nouveau quartier.

En vue de concevoir un aménagement qualitatif pour le site *Sauerträisch*, une consultation rémunérée a été organisée début 2025 par la SNHBM. La consultation rémunérée s'est déroulée en deux phases, offrant aux équipes pluridisciplinaires participantes l'opportunité de développer des propositions répondant aux besoins urbanistiques, sociaux, environnementaux et de mobilité.



Mardi, 27 janvier 2026, a eu lieu une présentation publique des résultats du concours relatif au futur développement du site *Sauerträisch* à Steinfort.



STRASSEN

30 logements abordables

Ces logements représentent les 10%, comme prévu par l'article 29bis du Pacte logement 2.0. L'élaboration des plans est en cours en vue de construire 30 unités de logements sur le terrain sis à Strassen.

Le début du chantier est prévu pour le premier semestre 2026.



Strassen

PAP

Gaaschtbiërg II





SUD

71 logements abordables

La Commune de Sanem 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 finalisation.



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



68 logements abordables

 Propriétaire du terrain : État

Le concept urbanistique a été adapté en vue de la construction de parkings centralisés sur le site.

Le PAP a été introduit auprès de la Commune de Sanem pour approbation. Le nom du projet a été changé en *Belval-Belvie* (anciennement appelé *Belval-Sud*).

En complément de deux terrains donnés en emphytéose par la Commune de Sanem, la SNHBM recevra encore un troisième terrain de la part de l'État.



PAP
Belval-Belvie



8

EST



ECHTERNACH

18 logements abordables

Dans le cadre de ce projet, la SNHBM a été sollicitée par la Ville d'Echternach en vue de réaliser la construction de 18 maisons unifamiliales sur des parcelles encore en possession de la commune.

Une convention a récemment été signée avec la commune. Une modification du PAP doit encore être effectuée. Ensuite, la planification du projet pourra avoir lieu.



GREVENMACHER

20 logements abordables

- 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.



REMERSCHEN

40 logements abordables

- 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 et les travaux d'infrastructure sont en cours depuis 2025. Les premières maisons seront entamées début 2027.

Par ailleurs, il ne s'agit pas du seul projet à Remerschen pour lequel la SNHBM sera en charge de construire des logements abordables. En effet, l'État a récemment acquis le site *Caves du Sud* à Remerschen, ancienne propriété de la société coopérative *Domaines Vinsmoselle*. Ce site bénéficie déjà d'un Plan d'Aménagement Particulier en vigueur, prévoyant la réalisation de 45 logements. Actuellement, des études sont en cours quant à la future utilisation du bâtiment central puisque le site des *Caves du Sud* est aussi concerné par des réglementations sur le patrimoine, le bâtiment étant un élément important de l'architecture viticole. Afin de pouvoir réaliser des logements abordables répondant au cahier des charges du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, le PAP devra encore être adapté.

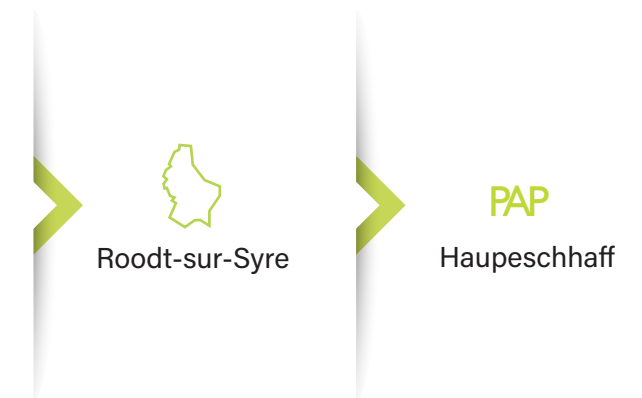
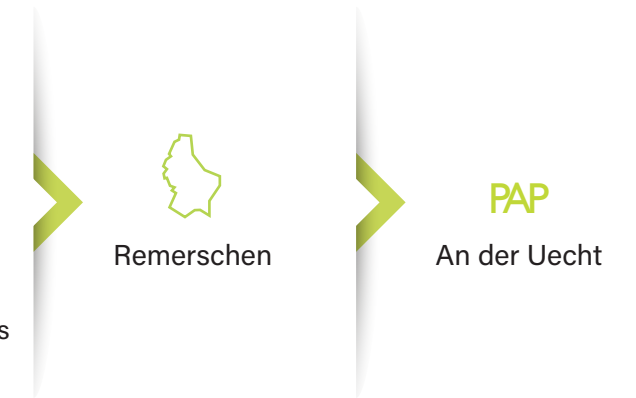
ROODT-SUR-SYRE

70 logements abordables

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

Actuellement, le PAP a été introduit auprès de la commune et prévoit 70 unités de logements, dont 7 maisons unifamiliales.

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





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 2026

Le Conseil d'administration

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

6

**BILAN ET COMPTES
DE PROFITS ET
PERTES AU
31 DÉCEMBRE 2025**



BILAN

ACTIF	31.12.2025	31.12.2024
	Euros	Euros
Actif immobilisé (note 3)		
Immobilisations incorporelles		
Droit d'emphytéose sur terrain	2 611 428,97	2 639 888,96
Immobilisations corporelles		
Terrains et constructions	309 082 728,63	282 131 586,94
Autres installations, outillage et mobilier	1 136 584,31	903 715,58
Immobilisations corporelles en cours	12 223 780,02	15 101 239,74
Immobilisations financières		
Titres ayant le caractère d'immobilisations	2 400,00	2 400,00
	325 056 921,93	300 778 831,22
Actif circulant		
Stocks (note 4)		
Produits en cours de fabrication (Constructions en cours)	181 449 753,27	206 877 090,50
Produits finis et marchandises (Immeubles destinés à la vente)	21 567 608,81	22 614 849,86
	203 017 362,08	229 491 940,36
Créances (note 5)		
Créances résultant de ventes et prestations de services dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	34 726 959,44	28 029 646,28
Autres créances		
Dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	3 670 854,93	5 437 728,03
	38 397 814,37	33 467 374,31
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	3 412 872,32	3 653 465,78
	569 884 970,70	567 391 611,67



BILAN

PASSIF	31.12.2025	31.12.2024
	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	7 790 000,00
Résultats reportés	50 911,84	3 264,59
Résultat de l'exercice	10 429 864,93	47 647,25
Subventions d'investissement en capital	156 670 409,95	142 633 711,94
	277 241 186,72	252 774 623,78
Provisions (note 7)		
Autres provisions	12 126 117,33	11 277 457,85
Dettes (note 8)		
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure à un an	29 753 599,65	75 609 825,69
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	44 232 972,95	20 203 003,08
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	135 399 162,42	139 988 509,30
Dettes sur achats et prestations de services		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	19 228 476,87	12 761 771,22
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	12 685 995,88	12 694 412,78
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale		
dettes fiscales	2 309 845,56	558 975,80
dettes au titre de la sécurité sociale	907 544,36	796 695,23
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	9 322 872,55	8 785 397,44
dont la durée résiduelle est supérieure à un an	26 677 196,41	31 940 939,50
	280 517 666,65	303 339 530,04
	569 884 970,70	567 391 611,67



COMPTE DE PERTES ET PROFITS

	31.12.2025	31.12.2024
	Euros	Euros
Chiffre d'affaires net (note 9)	172 735 299,74	144 815 520,19
Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 10)	9 194 476,74	9 003 355,11
Autres produits d'exploitation (note 11)	14 437 356,17	14 070 087,73
Matières premières et consommables et autres charges externes	125 943 251,98	115 977 227,07
Matières premières et consommables (note 12)	121 646 801,17	112 151 992,89
Autres charges externes (note 13)	4 296 450,81	3 825 234,18
Frais de personnel (note 14)	17 344 986,14	15 658 957,75
Salaires et traitements	14 927 020,61	13 564 707,95
Charges sociales (autres charges sociales)	2 072 524,13	1 756 921,37
Autres frais de personnel	345 441,40	337 328,43
Corrections de valeur	11 386 969,97	11 313 808,04
sur frais d'établissement et		
sur immobilisations corporelles	11 386 969,97	10 881 571,58
sur éléments de l'actif circulant	0,00	432 236,46
Autres charges d'exploitation (note 15)	28 763 850,46	21 821 737,09
Intérêts et autres charges financières (note 16)	2 498 209,17	3 069 585,83
autres intérêts et charges financiers	2 498 209,17	3 069 585,83
Résultat de l'exercice	10 429 864,93	47 647,25





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 7 août 2023 relative au logement abordable.

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 entraîner 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 ou à leur coût de production. 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** 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 sont intégralement constatés dans l'année où les chantiers sont achevés.

Les **Immeubles destinés à la vente** 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

	31.12.2024	Acquisitions/ Accroissements	Amortissements	Cessions	Transferts	31.12.2025
Droits d'emphytéose	2.639.888,96	-	(28.459,99)	-	-	2.611.428,97

II) Immobilisations corporelles

	31.12.2024	Acquisitions/ Accroissements	Amortissements	Cessions	Transferts	31.12.2025
Terrains						
Terrains non-bâti	40.218.655,89	-	-	(96.690,36)	53.527,88	40.175.493,41
Terrains bâtis cédés par emphytéose	42.833.230,34	-	-	(1.846.085,16)	(53.527,88)	40.933.617,30
Autres terrains bâtis	16.173.673,83	157.434,95	-	-	-	16.331.108,78
	99.225.560,06	157.434,95	-	(1.942.775,52)	-	97.440.219,49
Constructions (résidences et autres bâtiments)	182.906.026,88	28.180.046,05	(10.423.152,03)	-	10.979.588,24	211.642.509,14
Immobilisations corporelles en cours (immeubles locatifs)	15.101.239,74	8.102.128,52	-	-	(10.979.588,24)	12.223.780,02
Autres installations, outillage et mobilier	903.715,58	1.187.923,36	(709.247,23)	(245.807,40)	-	1.136.584,31
	298.136.542,26	37.627.532,88	(11.132.399,26)	(2.188.582,92)	-	322.443.092,96

Les terrains et constructions se composent de quatre postes :

- Les **Terrains non-bâti** représentent au 31 décembre 2025 un montant total de 40.175.493,41 euros. La contenance de ces terrains est de 103 ha 13 a 93 ca.
- Les **Terrains bâtis cédés** par emphytéose avec une contenance de 29 ha 71 a 24 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 266.652.392,69 euros ainsi que des amortissements cumulés de 55.009.883,55 euros résultant en un total net de 211.642.509,14 euros tous les immeubles achevés et détenus par la Société. Il inclut, 58 immeubles avec 644 logements locatifs, 25 locaux commerciaux, 1 immeuble administratif et 4 immeubles de parking.

Le poste **Autres installations, outillage et mobilier** englobe une valeur d'acquisition brute de 5.695.025,44 euros ainsi que des amortissements cumulés de 4.558.441,13 euros pour s'élever au 31 décembre 2025 à 1.136.584,31 euros. Ce poste comprend le mobilier de bureau, le matériel informatique, le parc automobile ainsi que diverses installations, amortis sur une durée comprise entre trois et cinq ans. Les autres installations sont, quant à elles, amorties sur une durée de quinze ans.

Le compte **Immobilisations corporelles en cours** contient les frais de construction de 5 immeubles locatifs en phase de construction avec au total 118 logements locatifs.

ACTIF CIRCULANT

III) Stocks (note 4)

	31.12.2024	Accroissements	Diminutions	31.12.2025
Construction en cours				
Frais d'infrastructures	21.640.154,65	7.824.276,66	10.710.702,15	18.753.729,16
Chantiers en cours (vente)	185.236.935,85	82.825.870,31	105.366.782,05	162.696.024,11
	206.877.090,50	90.650.146,97	116.077.484,20	181.449.753,27
Immeubles destinés à la vente				
Emplacements	7.535.953,85	595.406,70	648.207,00	7.483.153,55
Logements (appartements/maisons)	15.078.896,01	15.048.773,97	16.043.214,72	14.084.455,26
	22.614.849,86	15.644.180,67	16.691.421,72	21.567.608,81

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 : 15 appartements rachetés par la Société dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption, 1 maison témoin située à *Elmen*, ainsi que 10 maisons, dont 3 également acquises par la Société par l'exercice de ce droit, ainsi que des boxes et emplacements de garage invendus.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

IV) Créances (note 5)

	31.12.2025	31.12.2024
Créances résultant de ventes et prestations de services		
Factures non échues	12.288.845,27	5.959.077,51
Factures échues	1.011.837,78	3.043.457,60
Factures à établir	14.239.709,13	13.282.482,97
Retenues de garanties	7.186.567,26	5.744.628,20
	34.726.959,44	28.029.646,28
Autres créances		
Frais communs immeubles locatifs	919.072,91	1.471.463,00
Créances diverses	977.903,43	539.309,89
Cautions versées	216.434,50	216.434,50
Avances payées - copropriétés	1.557.444,09	1.774.870,02
TVA à recevoir	-	1.435.650,62
	3.670.854,93	5.437.728,03
	38.397.814,37	33.467.374,31

Les **Frais communs relatifs aux immeubles locatifs** s'élèvent à 919.072,91 euros, alors qu'au passif figurent les avances au titre de ce même poste avec un montant de 2.110.839,38 euros.

La Société réalise des projets de construction pour différentes communes dans le cadre de conventions dites « à livre ouvert », permettant la refacturation des frais réellement engagés. Dans ce contexte, les dépenses engagées par l'entreprise sont ensuite refacturées aux clients.

La présentation des comptes annuels a été modifiée par rapport à celle utilisée pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

À la clôture de l'exercice 2025, les montants correspondant aux frais engagés et non encore facturés ont été reclassés en factures à établir. En conséquence, ces éléments, auparavant présentés en créances diverses, sont désormais inclus dans les créances liées aux ventes et prestations de services.

Afin d'assurer une comparabilité appropriée entre les deux exercices, les données comparatives relatives à l'exercice clos au 31 décembre 2024 ont été reclassées selon les mêmes principes.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

PASSIF

I) Capitaux propres (note 6)

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

	31.12.2024	Allocation du résultat	Transfert	Résultat de l'année	31.12.2025
Capital souscrit	93.000.000,00	-	-	-	93.000.000,00
Réserve légale	9.300.000,00	-	-	-	9.300.000,00
Autres réserves	7.790.000,00	-	-	-	7.790.000,00
Résultats reportés	3.264,59	47.647,25	-	-	50.911,84
Résultat de l'exercice	47.647,25	(47.647,25)	-	10.429.864,93	10.429.864,93
	110.140.911,84	-	-	10.429.864,93	120.570.776,77

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 2025 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>

Le **Capital souscrit** demeure inchangé à 93.000.000,00 €. La **Réserve légale** se chiffre à 9.300.000,00 euros. Sur les bénéfices nets, il doit être prélevé annuellement 5% pour constituer la réserve légale jusqu'à ce que celle-ci atteigne le dixième du capital. Cette réserve ne peut être distribuée. Les **Autres Réserves** restent stables à 7.790.000,00 euros.

Le résultat de l'exercice 2024, soit 47.647,25 €, a été intégralement affecté en report à nouveau, ce qui entraîne la remise à zéro du poste **Résultat de l'exercice** à l'ouverture de l'exercice 2025. Par ailleurs, sur l'exercice clos à cette même date, les capitaux propres (hors subventions d'investissement en capital) passent de 110.140.911,84 € à 120.570.776,77 €, soit une progression de 10.429.864,93 €, correspondant au bénéfice dégagé au titre de l'exercice 2025.

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

	31.12.2024	Accroissements	Amortissements	31.12.2025
Subventions Terrains bâtis	27.595.908,54	-	-	27.595.908,54
Subventions Immeubles locatifs	115.037.803,40	17.736.115,80	3.699.417,79	129.074.501,41
	142.633.711,94	17.736.115,80	3.699.417,79	156.670.409,95



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, les subventions relatives aux terrains bâtis sont acquises lorsque la Société décide d'y réaliser des logements destinés à la location abordable, ainsi que lors de la cession des terrains avec un droit d'emphytéose aux acquéreurs dans le cadre de la vente de logements en application de cette même loi.

Les subventions relatives aux immeubles locatifs sont octroyées à la suite de la signature d'une convention avec le Ministère du Logement pour la construction d'une résidence destinée à 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 :

	31.12.2024	Accroissements	Diminutions	31.12.2025
Provision pour service après-vente	1.785.763,87	1.600.889,15	187.826,71	3.198.826,31
Provision pour travaux restant à faire	8.755.544,98	6.232.620,18	6.218.124,14	8.770.041,02
Provision pour congés reportés	316.373,00	-	159.123,00	157.250,00
Provision pour aide à la construction d'ensembles à verser	419.776,00	-	419.776,00	-
	11.277.457,85	7.833.509,33	6.984.849,85	12.126.117,33

Au 31 décembre 2025, le total des provisions s'établit à 12.126.117,33 €, contre 11.277.457,85 € au 31 décembre 2024, soit une augmentation nette de 848.659,48 €.

Globalement, l'évolution des provisions traduit un ajustement des estimations aux risques et charges identifiés à la clôture de l'exercice, avec un renforcement ciblé sur les engagements après-vente.



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

III) Dettes (note 8)

	31.12.2025	31.12.2024
Dettes envers des établissements de crédit		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	29.753.599,65	75.609.825,69
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	44.232.972,95	20.203.003,08
	73.986.572,60	95.812.828,77
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	54.500,00	32.500,00
Avoirs d'acquéreurs de logements en voie de construction du chef de travaux non encore décomptés au 31 décembre	135.344.662,42	139.956.009,30
	135.399.162,42	139.988.509,30
Dettes sur achats et prestations de service		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	19.228.476,87	12.761.771,22
dont la durée résiduelle est supérieure ou égale à un an	12.685.995,88	12.694.412,78
	31.914.472,75	25.456.184,00
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale		
Dettes fiscales	2.309.845,56	558.975,80
Dettes au titre de la sécurité sociale	907.544,36	796.695,23
	3.217.389,92	1.355.671,03
Autres dettes		
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		
Avances pour frais communs immeubles locatifs	2.110.839,38	3.092.324,61
Cautions rachats	34.800,00	20.100,00
Compte transitoire d'attente primes logements rachetés	513.446,00	368.486,96
Compte transitoire d'attente avances sur infrastructure	5.558.285,50	4.934.407,85
Divers	1.105.501,67	370.078,02
	9.322.872,55	8.785.397,44
dont la durée résiduelle est supérieure à un an		
Cautions location	136.578,18	123.260,20
Garanties locatives	41.430,48	39.700,04
Fonds de garantie locataires	1.254.242,05	977.979,88
Garantie d'achèvement divers	66.798,32	-
Subventions	25.178.147,38	30.799.999,38
	26.677.196,41	31.940.939,50
	280.517.666,65	303.339.530,04

COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

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.

Par ailleurs, un reclassement d'autres créances vers d'autres dettes a également été effectué au cours de l'exercice 2025. Afin d'assurer une comparabilité appropriée entre les deux exercices, les données comparatives relatives à l'exercice clos au 31 décembre 2024 ont été reclassées selon les mêmes principes.

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

	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits de la vente chantiers décomptés	138.165.111,98	123.094.449,51
Produits de la location	7.581.822,87	6.861.825,67
Produits de la gérance	856.644,70	682.221,41
Autres revenus	26.131.720,19	14.177.023,60
	172.735.299,74	144.815.520,19

Le poste **Autres revenus** comprend principalement les produits issus de la vente d'immeubles stockés. Les charges associées à ces ventes 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 2025	Exercice 2024
Coûts de production	6.183.578,77	7.682.236,26
Honoraires internes	3.010.897,97	1.321.118,85
	9.194.476,74	9.003.355,11

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

	Exercice 2025	Exercice 2024
Amortissements de valeurs sur subsides	3.699.417,79	3.508.203,80
Reprises sur provisions	7.066.031,85	2.681.543,52
Autres produits d'exploitation	3.671.906,53	7.880.340,41
	14.437.356,17	14.070.087,73

COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

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

	Exercice 2025	Exercice 2024
Coût de production chantiers décomptés	110.454.137,25	99.619.995,17
Travaux restant à faire	5.009.085,15	4.849.761,46
Chantiers portés à l'actif	6.183.578,77	7.682.236,26
	121.646.801,17	112.151.992,89

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

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

	Exercice 2025	Exercice 2024
Frais d'exploitation divers	969.127,76	890.723,98
Frais d'exploitation des immeubles locatifs	745.903,48	625.532,19
Entretien matériel informatique	652.517,94	538.401,66
Entretien matériel technique	45.684,27	51.341,38
Honoraires	380.700,77	613.606,30
Primes d'assurances	457.385,54	226.172,89
Frais d'administration et de communication	713.623,84	551.492,55
Charges externes diverses	331.507,21	327.963,23
	4.296.450,81	3.825.234,18

Frais de personnel (note 14)

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

	Exercice 2025	Exercice 2024
Salaires et traitements	14.927.020,61	13.564.707,95
Charges sociales couvrant les salaires et traitements	2.072.524,13	1.756.921,37
Autres frais de personnel	345.441,40	337.328,43
	17.344.986,14	15.658.957,75



COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

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

	Exercice 2025	Exercice 2024
Salariés :	170	160

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

	Exercice 2025	Exercice 2024
Valeur comptable d'immobilisations corporelles cédées	16.664.058,84	12.474.420,87
Dotations aux provisions	7.833.509,33	8.357.118,15
TVA non-déductible (prorata)	363.750,95	194.891,56
Frais de service après-vente	322.803,57	601.168,79
Impôts fonciers	79.041,70	64.003,00
Indemnités des administrateurs	54.415,10	69.051,28
Autres charges d'exploitation	3.446.270,97	61.083,44
	28.763.850,46	21.821.737,09

En 2025, la valeur comptable d'immobilisations corporelles cédées s'élève à 16.664.058,84 euros, contre 12.474.420,87 euros en 2024, soit une hausse de 4,19 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 et sûretés (note 17)

La Société ne présente pas d'engagements hors bilan significatifs, à l'exception de ceux décrits ci-après.

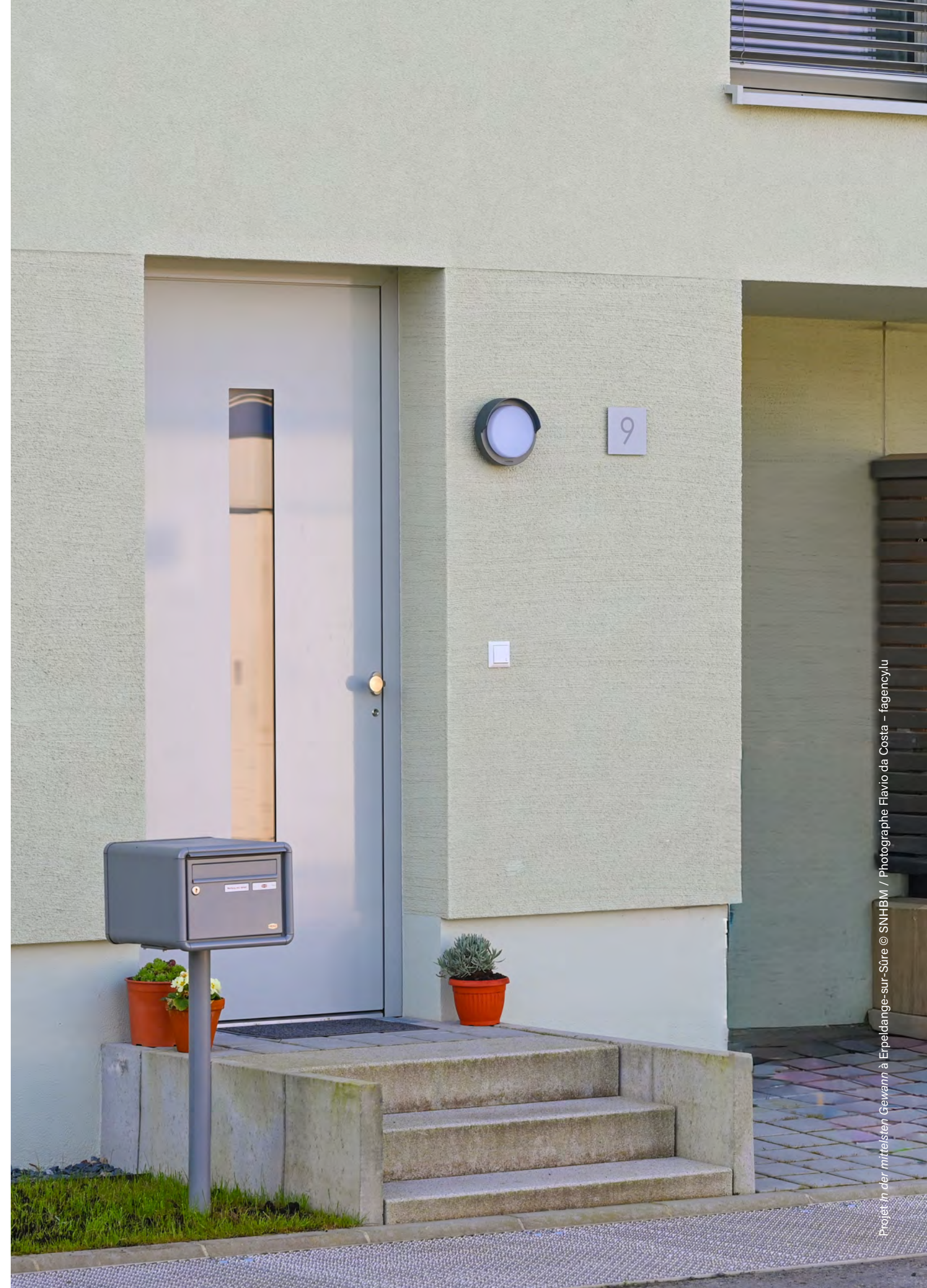
Certains biens immobiliers de la Société sont grevés d'hypothèques.

Par ailleurs, dans le cadre de plusieurs contrats de financement conclus avec un même établissement bancaire, la Société a pris l'engagement irrévocable de constituer, à première demande de ce dernier, une hypothèque de rang approprié sur un ou plusieurs biens immobiliers, pour un montant couvrant le capital, les intérêts ainsi que les accessoires. Elle s'est également engagée à ne pas consentir de sûretés sur ces biens au profit de tiers sans accorder des garanties équivalentes à cet établissement.

À la date de clôture, aucune hypothèque n'a été constituée en faveur de cet établissement.

En dehors de ces éléments, la Société ne présente, à la date de clôture, aucun autre engagement hors bilan ou sûreté susceptible d'avoir un impact significatif sur sa situation financière.

Évènements postérieurs à la clôture (note 18) : Il n'y a pas d'évènements postérieurs à la clôture ayant un impact sur les comptes annuels se clôturant le 31 décembre 2025.





RAPPORT DU RÉVISEUR



Shape the future
with confidence

Ernst & Young
Société anonyme

35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Tél : +352 42 124 1
www.ey.com/en_lu

Autorisations d'établissement :
00117514/13, 00117514/14, 00117514/15, 00117514/17, 00117514/18, 00117514/19

B.P. 780
L-2017 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg B47771
TVA LU 16063074

Rapport du réviseur d'entreprises agréé

Au Conseil d'Administration de la
Société Nationale des Habitations à Bon Marché
2 B, rue Kalchesbruck
L-1852 Luxembourg

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de la SNHBM comprenant le bilan au 31 décembre 2025 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux états financiers, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

A notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de la SNHBM au 31 décembre 2025, 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 états financiers en vigueur au Luxembourg.

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 (« ISAs ») 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 ISAs 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 états financiers » du présent rapport. Nous sommes également indépendants de la SNHBM 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 états financiers et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités éthiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de réviseur d'entreprises agréé sur ces états financiers.

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

Ernst & Young Global Limited



Shape the future
with confidence

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers 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 et des responsables du gouvernement d'entreprise pour les états financiers

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

Lors de l'établissement des états financiers, c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité de la SNHBM 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 SNHBM 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 états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers 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 du réviseur d'entreprises agréé 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 états financiers 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 états financiers 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 SNHBM ;

Ernst & Young Global Limited



**Shape the future
with confidence**

- 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 SNHBM 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 états financiers 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 SNHBM à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers 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 états financiers et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé



Yves Even

Luxembourg, le 13 mai 2026

© member firm of Ernst & Young Global Limited

