

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2017







TABLE DES MATIÈRES

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2017

Préface de Marc Hansen, ministre du Logement	4
Interview de la présidente	6
Les chiffres clés	8
Évolutions	9
Nos missions	10
Organisation et fonctionnement	11
Le conseil d'administration	12
Les actualités	14
Les départements du Fonds du Logement	16
Les projets achevés	24
Les projets en cours	30
Les nouveaux projets	38
Les projets d'avenir	41
Le Fonds et la vente	42
Le parc locatif du Fonds	44
Les disponibilités foncières	46
Les acquisitions	47

LE BILAN ET LES RÉSULTATS 2017

Table des matières	48
Rapport de gestion du conseil d'administration	49
Rapport du réviseur d'entreprises agréé	50
Bilan au 31 décembre 2017	52
Comptes de profits et pertes	56
Annexes aux comptes annuels	58
Comptes annuels séparés	66

PRÉFACE DE MARC HANSEN, MINISTRE DU LOGEMENT



MARC HANSEN

MINISTRE DU LOGEMENT

2017 a été une année marquante pour le Fonds du Logement. La loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » est entrée en vigueur le 1^{er} juillet, une étape majeure dans la restructuration de l'établissement public. Ainsi, les missions du Fonds ont été redéfinies et son organisation adaptée pour lui permettre de satisfaire les attentes à son égard.

Ces attentes sont importantes. Le Luxembourg connaît un retard historique dans la création de logements abordables. Si le Fonds du Logement n'est pas en mesure à lui seul de rattraper ce retard, il doit néanmoins y apporter sa contribution et augmenter sensiblement sa production de logements. Avec 133 unités d'habitation finalisées en 2017 et 321 en cours de réalisation, le Fonds souligne ses capacités. Le long processus de réorganisation, entamé depuis deux années, porte ses premiers fruits.

Les projections pour les années à venir prévoient une augmentation continue de la livraison d'unités d'habitation, entre autres grâce aux projets d'envergure à Wiltz et à Dudelange. Le Fonds du Logement y construira quelque 2.000 logements. De même, ses réserves foncières lui permettront de réaliser 1.200 unités supplémentaires à moyen terme.

Ainsi, les jalons sont posés pour que le Fonds du Logement puisse davantage satisfaire le besoin en logements abordables. Je suis confiant que les collaborateurs du Fonds mettront le leur pour réaliser les projets entamés dans les meilleurs délais en garantissant la meilleure qualité possible. Je les remercie, tout comme les membres du conseil d'administration, pour les efforts qu'ils investissent dans la réalisation de nouveaux logements.

Marc Hansen
Ministre du Logement



INTERVIEW DE LA PRÉSIDENTE



DIANE DUPONT

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU FONDS DU LOGEMENT

« Un de nos buts est de construire davantage de logements locatifs subventionnés afin de mieux répondre à la demande de logements abordables, et, en parallèle, la poursuite de la vente de logements subventionnés afin d’assurer la mixité dans les résidences et quartiers réalisés. »

QUEL FUT L’ÉVÉNEMENT LE PLUS IMPORTANT POUR LE FONDS DU LOGEMENT EN 2017 ?

L’entrée en vigueur de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l’établissement public nommé « Fonds du Logement », 38 années après sa création, fut certainement l’événement le plus marquant pour l’établissement, entraînant un renouveau certain : une ligne claire et transparente quant à son organisation et son fonctionnement a été définie, avec notamment la nomination d’un conseil d’administration composé de 13 membres nommés pour 5 ans renouvelable, la composition et le rôle de la direction du Fonds ont été déterminés et le soutien du ministère du Logement a été renforcé.

Les objectifs et le rôle du Fonds ont également été réaffirmés de par la mise en avant de ses missions principales, à savoir le développement de projets en vue de la création de logements destinés à la location et la vente subventionnées afin de répondre à la demande croissante de logements abordables au Grand-Duché de Luxembourg.

Bien d’autres changements interviendront encore en 2018 dont notamment la mise en place d’outils nécessaires à la modernisation du Fonds, le renforcement de l’équipe directionnelle et de l’ensemble des services afin d’améliorer la productivité et les services offerts.

QUELS SONT VOS VISIONS POUR LE FONDS DU LOGEMENT ?

Le Fonds doit se concentrer sur ses missions, à savoir, le développement de la construction de logements à coût modéré afin de répondre à la demande croissante de ménages en attente de l’obtention d’un logement locatif subventionné, ou encore de ménages souhaitaient devenir propriétaires d’un bien à prix abordable, le tout en veillant à la mixité sociale, économique et générationnelle ainsi qu’à la promotion du développement durable.

A cette fin, le Fonds prévoit, dès 2018, la réalisation de quelque 180 logements, avec un objectif de construction de +/- 350 unités de logements au cours des 2 prochaines années et de +/- 1200 unités de logement entre 2 et 10 ans, ce qui constitue une augmentation substantielle par rapport aux unités livrées annuellement depuis la création de l’établissement en 1979. Ceci sans compter le développement des projets de grande envergure que sont « Wunne mat der Wooltz », « Haargarten » à Wiltz et « Neischmelz » à Dudelange qui compteront à terme, quelques 2.000 unités de logement.

Le Fonds regarde donc positivement vers l’avenir.

QUELLE EST SELON VOUS LA SOLUTION AU PROBLÈME DE MANQUE DE LOGEMENTS ABORDABLES ?

L’État, les promoteurs publics et les communes sont des acteurs incontournables à la promotion et au développement de logements abordables : l’investissement de chacun est important.

Pour sa part, le Fonds utilise les outils mis à sa disposition, tel que le droit de préemption prévu par la loi dite pacte logement de 2008 afin d’augmenter le potentiel foncier à long terme en vue de la construction de logements répondant aux critères de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement. Il bénéficie d’un soutien financier important du ministère du Logement pour la réalisation des projets ainsi que d’une compensation de service public de par la loi du 24 avril 2017.

L’ensemble de ces outils est indispensable pour permettre au Fonds de mener à bien ses missions. En parallèle, il veille au respect de ces instruments par la gestion en bon père de famille de son patrimoine immobilier et reste propriétaire de l’ensemble de son patrimoine foncier, notamment en cas de vente de

logements, via la mise à disposition du terrain à l’acquéreur sous forme de bail emphytéotique pour une durée de 99 ans. À noter qu’en cas de revente du logement, le Fonds bénéficie encore d’un droit de préemption conventionnel pour le rachat du bien, et ceci sur toute la durée du bail emphytéotique, afin de limiter la surenchère de logements subventionnés sur le marché. Depuis mars 2018, la location de logements acquis auprès du Fonds est également défendue pendant toute la durée de ce bail.

Finalement je tiens à souligner l’importance du partenariat et de la coopération avec les communes pour bien pouvoir accomplir nos missions.

QUELLE EST L’IMPORTANCE DU PERSONNEL DANS UNE INSTITUTION COMME LE FONDS DU LOGEMENT ?

Chaque employé du Fonds du Logement est important dans la réussite des missions du Fonds, que ce soit pour la construction, l’accompagnement et le suivi de nos locataires et propriétaires, l’aide sociale, la maintenance de notre patrimoine immobilier, la gestion et le suivi des comptes, l’aide juridique ou les fonctions de support. Chacun apporte ses connaissances et son savoir-faire.

Le conseil d’administration, y compris moi-même, remercie l’ensemble des collaborateurs du Fonds pour leur excellent travail et leur engagement professionnel au quotidien.

CHIFFRES CLÉS 2017

1.890⁽⁴⁾



logements loués au total

479⁽⁴⁾



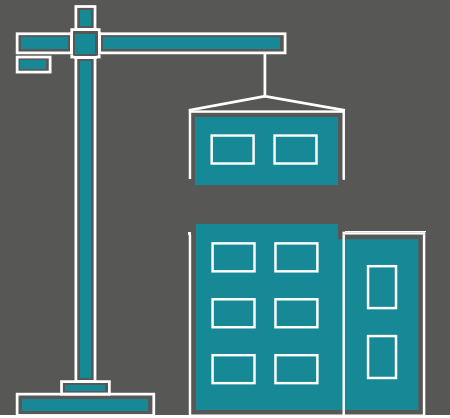
logements réalisés au total pour l'Etat et les institutions



73

sites sur lesquels le Fonds est actuellement engagé

321



logements en cours de réalisation

45



nombre de communes dans lesquels les logements locatifs du Fonds sont implantés

1.548⁽⁴⁾



logements vendus au total



86

employés en moyenne sur l'année

3.917⁽⁴⁾

unités de logements réalisés au total



133

logements achevés en 2017

ÉVOLUTIONS

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	VARIATION 2016/2017
EN MILLIONS €							
Total du bilan	376,5	394,4	406,8	429,2	460,1	469,8	+2,1%
Capitaux propres	317,9	328,6	332,6	356,6	385,4	387,7	+0,6%
Provisions	21,1	22,4	25,4	25,3	25,5	25,7	+0,8%
Actifs immobilisés							
Terrains	52,5	60,8	67,8	76,0	77,7	78,9	+1,5%
Constructions	243,5	250,5	248,4	261,6	261,5	259,1	-0,9%
Chiffre d'affaires	58,8	41,5 ⁽¹⁾	29,5 ⁽¹⁾	26,9 ⁽¹⁾	18,9 ⁽¹⁾	23,7⁽¹⁾	+25,4%
EN UNITÉS DE LOGEMENTS							
Logements loués à des particuliers	1.756	1.765	1.786	1.830	1.851	1.890	+2,1%
Logements vendus à des particuliers	1.349	1.429	1.455	1.495	1.511	1.548	+2,4%
Logements réalisés pour l'État et les institutions⁽²⁾	323	357	357	424	424	479	+13,0%
Logements en cours de réalisation	160	120	147	93	292	321	+9,9%
Logements achevés (vente/location)	60	119	81	125	19	133	+700,0%
EN COLLABORATEURS							
Personnel⁽³⁾	54	60	62	63	63	73	+15,9%

(1) Nouveau mode de calcul du CA ne prenant pas en compte les constructions réalisées pour compte propre

(2) Mis sur le marché locatif

(3) 73 ETP (équivalent temps plein et en moyenne sur l'année 2017)

(4) Chiffres totaux depuis la création du Fonds du Logement

NOS MISSIONS

Le Fonds du Logement est un établissement public institué par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Son objectif est de contribuer au développement de l'habitat par le biais de la construction de logements abordables. Une quarantaine d'années après sa création, le Fonds du Logement a été reformé en profondeur dans son organisation et son fonctionnement par la loi du 24 avril 2017.

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi au 1^{er} juillet 2017, ses missions principales sont les suivantes :

- La mise en location de logements sociaux à des personnes physiques visées aux articles 27 et 29 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à des personnes morales ne poursuivant pas de but de lucre, dont l'objet social comprend la mise à disposition de logements à des catégories défavorisées de la population. Cette mission comprend le suivi social des habitants de ces logements sociaux et des membres de leur famille habitant dans les logements concernés afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.
- La cession de logements par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, à des personnes remplissant les conditions pour bénéficier des aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
- Par ailleurs le Fonds accomplit toutes autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général. Ces dernières missions peuvent faire l'objet de conventions à conclure entre l'État et le Fonds et sont à approuver par le conseil d'administration de celui-ci. Également afin de garantir une mixité de fonctions ainsi qu'une mixité sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds peut, à titre accessoire, acquérir, créer, rénover, aliéner ou donner à bail ou céder des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des

logements non subventionnés. Dans les ensembles comprenant des lots qu'il a vendus ou qu'il donne en location, il peut assumer la fonction de syndic.

Dans l'exécution de ses missions, le Fonds peut agir seul ou en collaboration avec d'autres entités publiques ou privées. Lors de toute cession, de quelque nature qu'elle soit, le Fonds peut valablement se réserver, pour une durée pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans, aux conditions et modalités à convenir dans l'acte authentique de cession, un droit de préemption, une option de rachat ou de reprise, en cas de cession ultérieure par l'acquéreur, au prix d'acquisition réévalué.

Aux fins de l'article 4, a) de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'état sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la prestation de services d'intérêt économique général, la durée de mission de service public est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans.

Signalons encore que le Fonds dispose, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, d'un droit de préemption sur les parcelles y énumérées.

Le Fonds du Logement jouit de la personnalité civile et est placé sous la tutelle du membre du gouvernement ayant le logement dans ses attributions, qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités.

Le conseil d'administration du Fonds du Logement est composé de treize membres qui sont nommés et révoqués par le Grand-Duc. Ils représentent à la fois l'État, les communes, les organisations syndicales les plus représentatives et les chambres professionnelles patronales. Le conseil d'administration est présidé par un représentant du membre du gouvernement ayant le logement dans ses attributions. Le président est chargé de convoquer régulièrement le conseil d'administration.

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

L'organisation et le fonctionnement du Fonds du Logement ont été réformés en profondeur afin de le rendre plus performant, plus efficace et d'augmenter le nombre de logements locatifs.

Les principaux changements au sein du Fonds du Logement apportés par la nouvelle loi :

- L'ancien comité-directeur est remplacé par un conseil d'administration.
- La direction du Fonds est désormais assurée par un directeur assisté de deux directeurs adjoints qui exercent leurs fonctions sous le régime d'un contrat de droit privé ou en tant que fonctionnaires détachés.
- Pour permettre au Fonds d'exercer au mieux ses missions face à un besoin prononcé de logements locatifs, l'État peut dorénavant garantir les prêts contractés par le Fonds jusqu'à 120 millions d'euros (contre 25 millions d'euros auparavant).
- L'ancienne dotation de l'État pour le Fonds du Logement est devenue une compensation de service public qui comporte deux éléments : des dotations pour l'acquisition de terrains et une compensation des déficits d'exploitation.

- Le contrôle de l'État sur le Fonds se trouve accru. Dans ce contexte se situe la désignation par le ministre ayant le logement dans ses attributions d'un commissaire du gouvernement qui a une mission de contrôle sur l'activité de l'établissement public ainsi que sur sa gestion technique, administrative et financière.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

EUGÈNE BAUSCH

REPRÉSENTANT L'OGBL

RAYMOND BAUSCH

INSPECTEUR DES FINANCES DIRIGEANT, **REPRÉSENTANT LE MEMBRE DU GOUVERNEMENT AYANT LES FINANCES DANS SES ATTRIBUTIONS**

CHRISTEL CHATELAIN

CONSEILLER À LA CHAMBRE DE COMMERCE, **REPRÉSENTANT LA CHAMBRE DE COMMERCE**

GEORGES DENNEWALD

MEMBRE DU COMITÉ EXÉCUTIF DE LA CGFP, **REPRÉSENTANT LA CGFP**

LAURENT DEVILLE

PREMIER CONSEILLER DE GOUVERNEMENT, **REPRÉSENTANT LE MEMBRE DU GOUVERNEMENT AYANT L'INTÉRIEUR DANS SES ATTRIBUTIONS**

DIANE DUPONT

PREMIER CONSEILLER DE GOUVERNEMENT, **REPRÉSENTANT LE MEMBRE DU GOUVERNEMENT AYANT LE LOGEMENT DANS SES ATTRIBUTIONS, PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS DU LOGEMENT**

DOMINIQUE FABER

CONSEILLER DE DIRECTION 1ÈRE CLASSE, **REPRÉSENTANT LE MEMBRE DU GOUVERNEMENT AYANT LA FAMILLE DANS SES ATTRIBUTIONS**

MARCEL GOEREND

REPRÉSENTANT LE LCGB

SERGE HOFFMANN

VICE-PRÉSIDENT DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES VILLES ET DES COMMUNES LUXEMBOURGEOISES, BOURGMESTRE DE LA COMMUNE DE HOBSCHIED, **REPRÉSENTANT LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES VILLES ET DES COMMUNES LUXEMBOURGEOISES**

LOUIS REUTER

DIRECTEUR ADJOINT À L'ADMINISTRATION DES BÂTIMENTS PUBLICS, **REPRÉSENTANT LE MEMBRE DU GOUVERNEMENT AYANT LES TRAVAUX PUBLICS DANS SES ATTRIBUTIONS**

LUC SCHOCKMEL

CONSEILLER DE GOUVERNEMENT, **REPRÉSENTANT LE MEMBRE DU GOUVERNEMENT AYANT LE LOGEMENT DANS SES ATTRIBUTIONS**

NADINE WELTER

PREMIER CONSEILLER DE GOUVERNEMENT, **REPRÉSENTANT LE MEMBRE DU GOUVERNEMENT AYANT LES CLASSES MOYENNES DANS SES ATTRIBUTIONS**

TOM WIRION

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS, **REPRÉSENTANT LA CHAMBRE DES MÉTIERS**



LES ACTUALITÉS



1 FÉVRIER 2017

Fête du bouquet du projet de réhabilitation de l'ancienne ferme « Nelson » à Colmar-Berg



6 FÉVRIER 2017

Fête du bouquet du projet de réaménagement d'un ancien corps de ferme « Haff Bredimus » à Huncherange



13 FÉVRIER 2017

Inauguration d'un immeuble résidentiel à Luxembourg-Gare



16 FÉVRIER 2017

Inauguration d'un immeuble résidentiel à Steinsel



9 MARS 2017

Inauguration d'un immeuble résidentiel à Steinfort



23 MARS 2017

Inauguration d'un immeuble résidentiel à Roodt-sur-Syre



21-23 AVRIL 2017

Le Fonds du Logement participe à URBAN LIVING DIFFERDANGE



24 AVRIL 2017

Présentation à la presse du projet « Les Terrasses » à Differdange



28 JUIN 2017

Présentation du projet de construction de 17 maisons unifamiliales à Mondorf-les-Bains



30 JUIN 2017

Conférence « Jonker a Wunnen » du ministère du Logement



1 JUILLET 2017

Entrée en vigueur de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »



24 JUILLET 2017

Participation du Fonds du Logement au concours « BAULÜCKE » à Dudelange



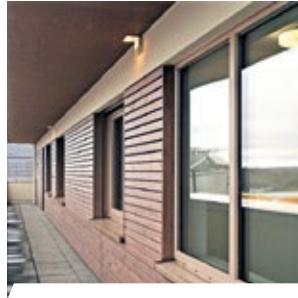
23 AOÛT 2017

Participation du Fonds du Logement au projet INTERREG



14 SEPTEMBRE 2017

Pose de la 1^{ère} pierre du projet de construction d'un immeuble résidentiel à Esch - Nonnewisen



22 SEPTEMBRE 2017

Le « Wooden Apartment building » à Steinfort remporte le Grand Prix Construction Durable décerné par Construction21 Luxembourg



28 SEPTEMBRE 2017

Inauguration d'une résidence comprenant 55 logements pour étudiants à Niederkorn



16 OCTOBRE 2017

Premier coup de pelle du projet de construction de 10 maisons unifamiliales à Senningerberg



14-22 OCTOBRE 2017

Le Fonds du Logement participe à la Semaine Nationale du Logement à Luxexpo THE BOX



22 DÉCEMBRE 2017

Réalisation des films des projets « Neischmelz » et « Wunne mat der Wooltz »



LES DÉPARTEMENTS DU FONDS DU LOGEMENT

Le Fonds du Logement comprend 10 départements pour un total actuel de 95 au 31.12.2017 (80 au 31.12.2016) collaborateurs.

De la construction jusqu'à la gestion du patrimoine, en passant par les fonctions commerciale, locative, sociale ou encore juridique et les fonctions de support, l'ensemble des hommes et des femmes constituant les équipes du Fonds s'implique au quotidien dans la recherche constante d'efficacité et de qualité des services.



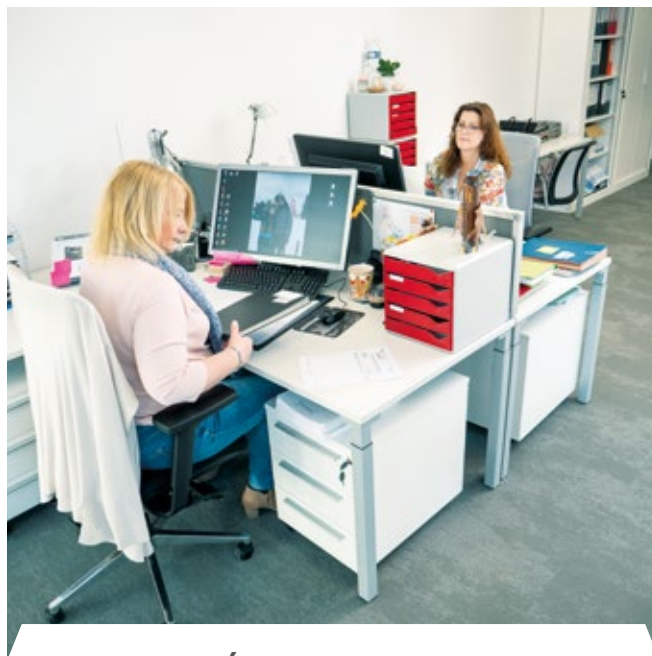
LA DIRECTION

Depuis 2018 Monsieur Eric Rosin est directeur et Monsieur Jérôme Dierickx est directeur adjoint du Fonds du Logement.

MISSIONS

La direction du Fonds du Logement est chargée d'exécuter les décisions du conseil d'administration et assure la gestion journalière de l'établissement. Elle suit les instructions du conseil d'administration et veille à l'application des décisions. La direction répond de sa gestion devant le conseil d'administration.

Le personnel du Fonds se trouve sous ses ordres.



LE SECRÉTARIAT DE DIRECTION

MISSIONS

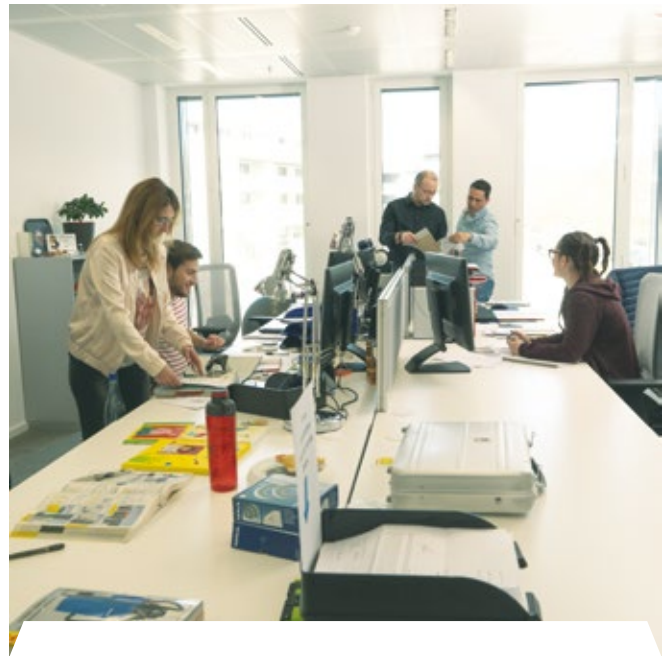
Le secrétariat de direction intervient en support de l'activité des membres de la direction. Il prend en charge l'organisation quotidienne et le traitement de différents dossiers. Les assistantes sont en charge du secrétariat comme p. ex. la distribution du courrier, les communications téléphoniques, l'organisation et préparation de réunions ainsi que la rédaction de courriers et la préparation de comptes rendus.



SERVICE CONSTRUCTION

MISSIONS

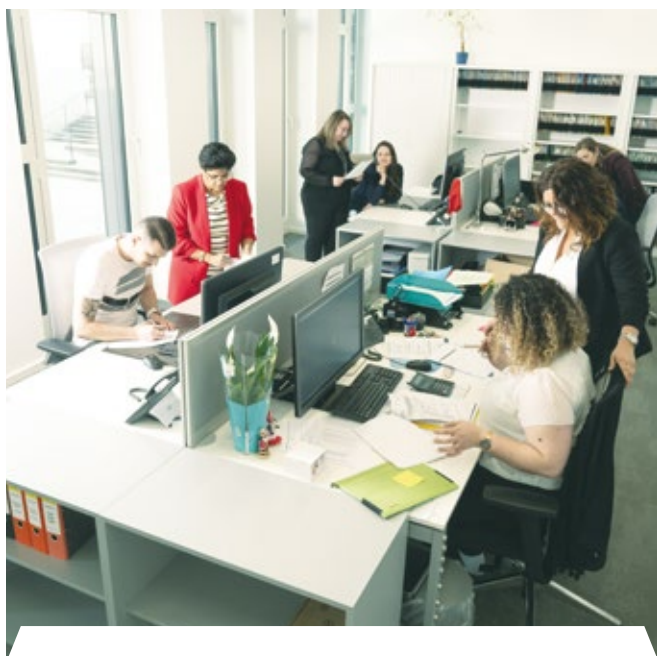
Le service construction pilote et gère la réalisation des projets de construction ou de réhabilitation du début de la planification jusqu'à leur achèvement. Par ailleurs, les collaborateurs du service procèdent à l'expertise immobilière et à l'évaluation de la rentabilité des projets. Une autre mission de la construction est de veiller aux relations contractuelles avec les prestataires externes et les partenaires du Fonds du Logement.



SERVICE GESTION DU PATRIMOINE

MISSIONS

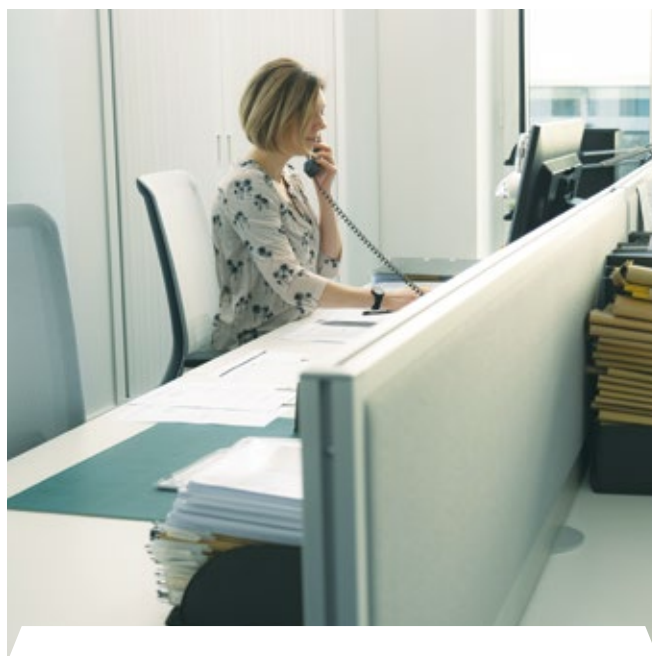
Le service gestion du patrimoine est en charge de la maintenance quotidienne et préventive du patrimoine immobilier du Fonds du Logement. Toutes les mesures nécessaires sont prises afin de conserver les biens et les installations, tout en évitant la détérioration de la structure, de l'enveloppe, des équipements et des performances énergétiques des immeubles. Une importance particulière est accordée à l'assainissement énergétique des bâtiments. Il veille également à la gestion quotidienne des lieux pour les locataires et propriétaires occupants (syndics) : visites de contrôle, interventions, assemblées générales, etc. Le service bénéficie également d'une centrale téléphonique pour garantir les permanences.



SERVICE ACCOMPAGNEMENT SOCIAL & GESTION LOCATIVE SUBVENTIONNÉE

MISSIONS

Le service accueille, accompagne et encadre les candidats dans leurs démarches en vue de l'obtention d'un logement locatif subventionné dans le respect de la confidentialité. Le service fonctionne en étroite collaboration avec les offices sociaux, les ministères et diverses institutions. Il accompagne également les locataires au quotidien afin de les informer quant à leurs obligations et afin d'assurer une cohabitation harmonieuse.



SERVICE COMMERCIAL

MISSIONS

Le service commercial a pour mission principale la vente de logements subventionnés et la location de logements non subventionnés. Il gère également la location de surfaces commerciales ainsi que celle de quelque 1.000 parkings. Il entretient des relations directes et indirectes avec tous les autres services du Fonds du Logement ainsi que les relations avec les études de notaire.



SERVICE FINANCIER

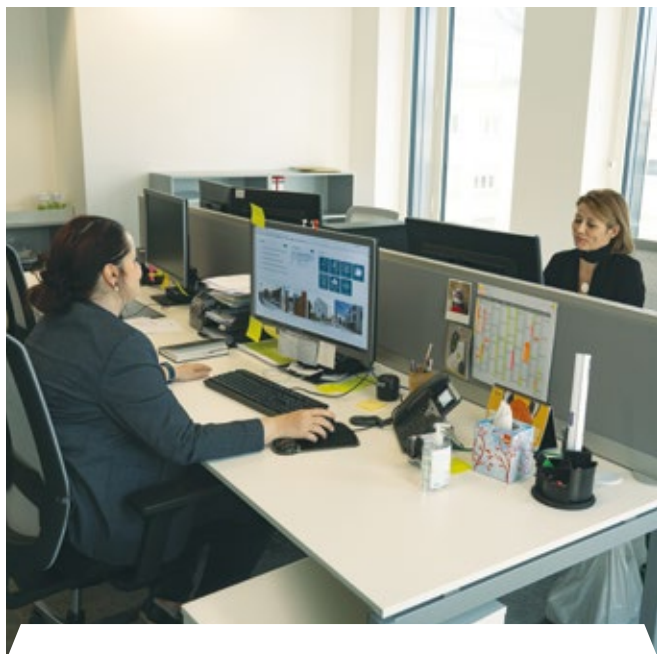
MISSIONS

Le service financier assure la bonne gestion financière du Fonds du Logement. Il entretient des relations avec la direction, avec le ministère de tutelle et avec les banques. Il prend également en charge la gestion des assurances.

SERVICE COMPTABILITÉ

MISSIONS

Le service comptabilité a pour mission d'établir les comptes annuels du Fonds du Logement dans le respect des obligations légales. Il assure également le suivi notamment des décomptes des charges locatives, de la révision des loyers et de la facturation.



SERVICE COMMUNICATION

MISSIONS

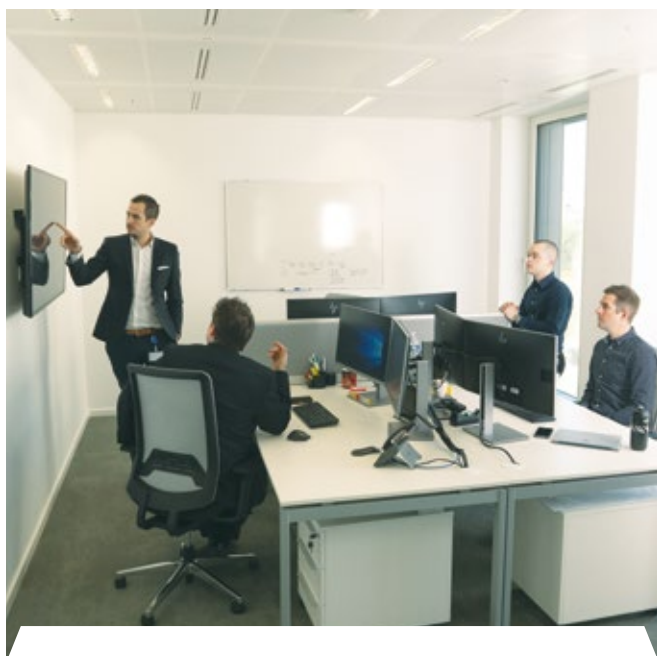
Le service communication a pour mission la mise en place d'un plan de communication annuel interne et externe ainsi que la gestion des actions y relatives. Il développe et rédige e.a. des supports de communication, organise des événements, gère les relations presse ainsi que les médias, les réseaux sociaux et le site internet. Il veille également à la gestion de la documentation, des supports et ouvrages ainsi que de l'archivage des documents.



LE SERVICE DES RESSOURCES HUMAINES

MISSIONS

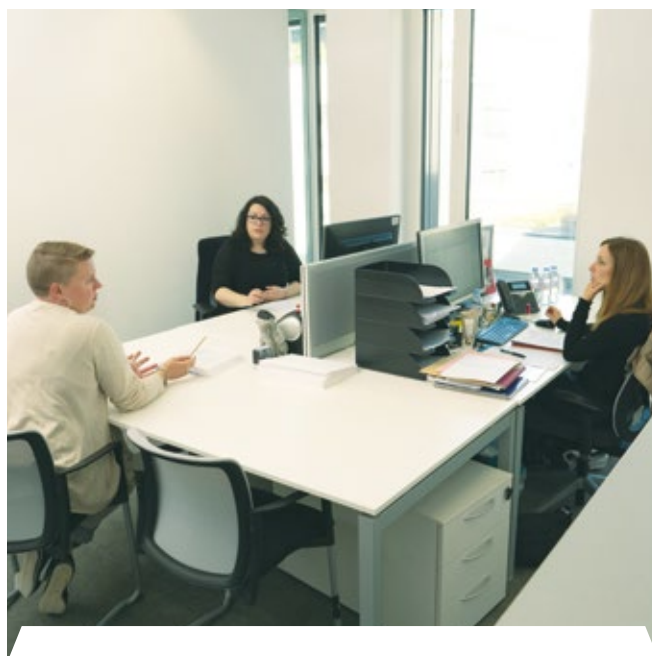
Le service des ressources humaines supervise le recrutement et la formation des employés du Fonds du Logement. Il assure également le suivi administratif des dossiers du personnel. Il participe activement à la mise en place des décisions stratégiques, notamment en matière de ressources humaines et de développement du personnel.



SERVICE INFORMATIQUE

MISSIONS

Le service informatique est en charge de l'amélioration et de l'optimisation des processus informatiques du Fonds, de l'informatisation de tous les processus actuels et de la digitalisation.



SERVICE JURIDIQUE ET CONTENTIEUX

MISSIONS

Le service juridique et contentieux apporte le support juridique à la direction ainsi qu'à l'ensemble des services du Fonds du Logement, que ce soit dans le cadre de la construction, de la gestion des clients, de la sécurité des données ou du droit de préemption légal et conventionnel. Il est également en charge du suivi des dossiers contentieux.



LES PROJETS **ACHEVÉS**

En 2017, le Fonds du Logement a procédé à l'inauguration de 7 projets. Au total, 133 nouveaux logements destinés à la vente ou à la location ont ainsi été construits ou rénovés en vue d'accueillir des familles, des personnes seules, des personnes à mobilité réduite ou encore des étudiants.





ENSEMBLE RÉSIDENTIEL À LUXEMBOURG-GARE

LOCALISATION

Coin rue Michel Rodange/rue Adolphe Fischer
à **Luxembourg-Gare**

TYPE D'UNITÉS

7 appartements destinés à la location
et un espace commercial

OBJECTIF

Location subventionnée et
non subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

1^{er} bâtiment : rénovation de l'immeuble et
réalisation d'une couronne au-dessus de la
corniche existante pour 4 appartements

2^{ème} bâtiment : remplacement d'un immeuble
et construction de 3 appartements et d'un
espace commercial

PARTICULARITÉS DU PROJET

Un interstice entre les deux immeubles
existant a permis la réalisation d'une cour
commune tandis que les volumes construits
s'insèrent dans l'alignement des façades
en bordure de rue.

LES PROJETS **ACHEVÉS**



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL
À STEINSEL**

LOCALISATION

39, rue Paul Eyschen
à **Steinsel**

TYPE D'UNITÉS

14 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Le projet a été élaboré en étroite collaboration avec la commune de Steinsel.



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL
À STEINFORT**

LOCALISATION

Route d'Arlon
à **Steinfort**

TYPE D'UNITÉS

14 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

La résidence est organisée afin de permettre une véritable mixité sociale en assurant un équilibre entre les capacités d'accueil des logements.

Ce projet a reçu le Grand Prix Construction Durable décerné par Construction21 Luxembourg au concours Green Solutions Awards en septembre 2017.



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL À ROODT-SUR-SYRE

LOCALISATION

Rue de la Gare
à Roodt-sur-Syre

TYPE D'UNITÉS

1 résidence de 6 appartements
et **3 maisons unifamiliales**

1 résidence vendue à Yolande a.s.b.l.
comprenant **8 logements** «encadrés»
et un espace commercial

1 résidence comprenant **4 appartements**
locatifs, et 2 commerces

OBJECTIF

Vente subventionnée
et location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Un **parking de 21 places** agencé
sur une plateforme qui surplombe
la place afin de conserver la structure
des terrasses existantes actuellement.

LES PROJETS **ACHEVÉS**



RÉSIDENCES À APPARTEMENTS « LES TERRASSES » À DIFFERDANGE

LOCALISATION
90-92, Grand-rue
à **Differdange**

TYPE D'UNITÉS
2 résidences,
16 appartements

OBJECTIF
Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX
Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET
Les deux résidences font partie du projet
« Les Terrasses », qui comprendra à terme
9 résidences aménagées sur trois rangées
pour un total de **75 logements**.



LOGEMENTS ÉTUDIANTS À NIEDERKORN

LOCALISATION

1-2 Cité Galerie Hondsbesch
à **Nieder Korn**

TYPE D'UNITÉS

55 chambres étudiants

OBJECTIF

Location subventionnée
pour étudiants

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Le bâtiment fait partie du futur
lotissement sur le site des
anciens ateliers CFL.



IMMEUBLE RÉSIDENTIEL À OBERKORN

LOCALISATION

Au coin de la rue Kondel
et de la rue Pasteur à **Ober Korn**

TYPE D'UNITÉS

6 appartements de 3 chambres

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Chaque **appartement** est
agréablement **lumineux** et
spacieux et dispose d'un grand
balcon, orienté du côté calme
et paisible de la rue Pasteur.
Les **chambres à coucher**,
sont quant à elles pourvues de
fenêtres à **vitrage acoustique**.

LES PROJETS EN COURS

En parallèle des projets achevés, le Fonds du Logement a également poursuivi d'autres chantiers sur 10 sites.





TRANSFORMATION DU « HAFF BREDIMUS » À HUNCHERANGE

LOCALISATION

Rue de l'École
à Huncherange

TYPE D'UNITÉS

14 logements: 4 duplex et 2 appartements dans la grange, 3 appartements dans le corps de logis, 5 logements dans le nouvel immeuble

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Transformation et extension de la maison et de la grange existantes + **remplacement des annexes** latérales pour un nouvel immeuble

PARTICULARITÉS DU PROJET

L'ancien corps de ferme, dit « **Haff Bredimus** » est daté **de 1743 et de 1786** et se situe dans le centre du village de Huncherange. Il constitue l'un des derniers bâtiments de ce type au Luxembourg et est répertorié au patrimoine architectural communal et national. Le projet a été élaboré en étroite collaboration avec le Service des sites et monuments nationaux.

LES PROJETS EN COURS



RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE FERME « NELSON » À COLMAR-BERG

LOCALISATION

rue de la Poste
à Colmar-Berg

TYPE D'UNITÉS

Foyer de 5 logements et
3 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Aménagement et construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Le bâtiment est un ancien corps
de ferme classé monument
historique.

Une deuxième phase du projet
prévoit la construction de
6 maisons unifamiliales
destinées à la vente sur la partie
arrière du terrain de l'ancienne
ferme.

ENSEMBLE RÉSIDENTIEL À DIEKIRCH

LOCALISATION

Rue François-Julien Vannerus
à Diekirch

TYPE D'UNITÉS

16 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée
et non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Cet immeuble d'habitation est
réalisé sur un ancien terrain
industriel en friche, situé à peine
à 150 mètres de la gare.



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL « LES TERRASSES » À DIFFERDANGE

LOCALISATION

90-92, Grand Rue
à **Differdange**

TYPE D'UNITÉS

Construction de **7 résidences**
avec **59 appartements**

OBJECTIF

Vente subventionnée

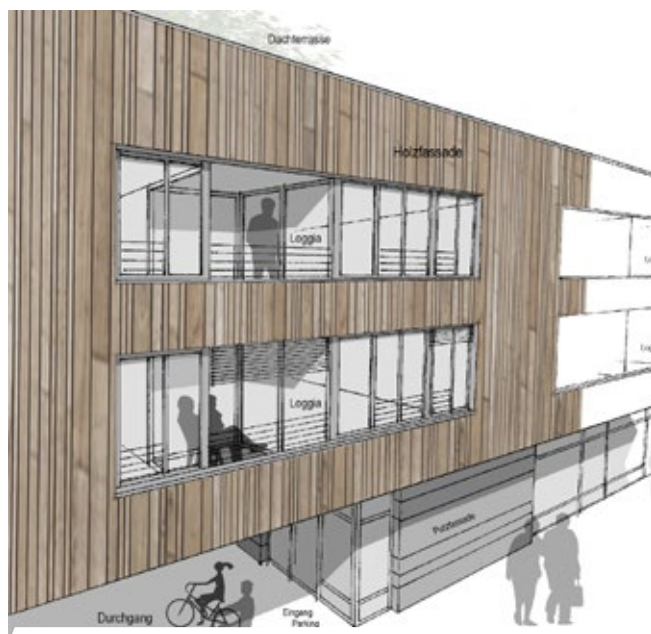
NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

L'ensemble du projet comprendra
9 résidences aménagées sur 3 rangées dans
le cadre de la revalorisation du centre-ville de
Differdange.

LES PROJETS EN COURS



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL « MIWELCHEN »
À DIFFERDANGE**



**CINQ IMMEUBLES RÉSIDENTIELS
À ECHTERNACH**

LOCALISATION

Place des Alliés
à **Differdange**

TYPE D'UNITÉS

12 logements destinés à de jeunes familles et **16 logements** réservés aux personnes âgées ainsi que des commerces de proximité.

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

La forme et l'organisation de la résidence projetée tient compte de la volonté de créer un espace urbain convivial, transformant le parking public existant en une place urbaine piétonne, agrémentée de logements et de commerces de proximité.

LOCALISATION

Rue Kahlenbeerch
à **Echternach**

TYPE D'UNITÉS

30 appartements

OBJECTIF

Vente subventionnée
et location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

L'ensemble des appartements bénéficiera d'une ouverture sur deux ou trois façades, offrant aux habitants une luminosité agréable tout au long de la journée.



IMMEUBLES RÉSIDENTIELS À ESCH-NONNEWISSEN

LOCALISATION

Quartier « Wunnen am Park »
à **Esch-sur-Alzette**

TYPE D'UNITÉS

1 immeuble résidentiel avec
17 appartements et 2 commerces

1 immeuble résidentiel avec
34 appartements et 2 commerces

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Le projet « Wunnen am Park » est le résultat d'une collaboration entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et le Fonds du Logement.

LES PROJETS EN COURS



MAISONS UNIFAMILIALES À ESCH-NONNEWISEN

LOCALISATION

Quartier « Wunnen am Park »,
à Esch-sur-Alzette

TYPE D'UNITÉS

18 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Equipé d'infrastructures publiques (écoles), de services de proximité, de commerces ainsi que d'un raccordement au réseau de transports publics, le nouveau quartier « Nonnewisen - Wunnen am Park », exceptionnel dans sa conception et respectueux de l'environnement, comprendra, à terme, quelques **900 unités** de logement, réparties entre maisons et appartements.



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL « KRAIZBIERG » À GREVENMACHER

LOCALISATION

rue de Luxembourg,
à Grevenmacher

TYPE D'UNITÉS

23 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET.

Grâce à la conception durable de l'aménagement extérieur, cette ancienne friche de station de service retrouvera une faune et une flore locale et offrira de toutes nouvelles conditions de vie.



MAISONS UNIFAMILIALES À MONDORF-LES-BAINS

LOCALISATION

Rue Ferd Schuman,
à **Mondorf-les-Bains**

TYPE D'UNITÉS

17 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Les maisons ont été conçues en bande à l'exception de **3 maisons** libres de 4 côtés. Un carport, adossé à chaque maison, fait office de séparation entre les propriétés.

LES **NOUVEAUX** PROJETS

2017 fût l'occasion de procéder au démarrage de nouveaux chantiers dont les projets de construction de maisons unifamiliales à Luxembourg-Cents, à Senningerberg et un ensemble résidentiel à Esch-Nonnewisen.





MAISONS UNIFAMILIALES À CENTS

LOCALISATION

rue Cents

à **Luxembourg-Cents**

TYPE D'UNITÉS

7 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Les **7 maisons passives** ont été pensées pour s'intégrer au mieux dans le tissu urbain existant et pour créer un ensemble sobre et homogène.

LES NOUVEAUX PROJETS



**MAISONS UNIFAMILIALES
À SENNINGERBERG**

LOCALISATION

rue du Grünewald
à **Senningerberg**

TYPE D'UNITÉS

10 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Vente subventionnée
et location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Les **10 maisons** mitoyennes ont été conçues sur 3 ensembles implantés perpendiculairement à la rue du Grünewald, ce qui permet une intégration harmonieuse des façades par rapport aux bâtiments existants. De cette manière, la profondeur ne s'impose pas directement au champ visuel du passant.



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL
À ESCH-NONNEWISEN**

LOCALISATION

Quartier « Wunnen am Park »
à **Esch-sur-Alzette**

TYPE D'UNITÉS

40 appartements
et 8 commerces

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET.

Réalisé en partenariat avec la Ville d'Esch-sur-Alzette, le nouveau quartier « Nonnewisen - Wunnen am Park » offre à ses habitants des logements de haute qualité dans un environnement agréable, bordé d'espace verts et situé à proximité directe du centre de la ville.

LES PROJETS D'AVENIR

Parallèlement aux chantiers en cours, le Fonds du Logement assure actuellement des missions de planification et d'urbanisation sur une soixantaine de sites, principalement des projets de petite à moyenne envergure représentant un total de quelque 1.200 unités de logement.

À cela s'ajoute le développement de projets de grande envergure tels que « Wunne mat der Wooltz » et « Haargarten » à Wiltz et « Neischmelz » à Dudelange prévoyant la réalisation de 2.000 unités au total.



« WUNNE MAT DER WOOLTZ » ET « HAARGARTEN » À WILTZ



« NEISCHMELZ » À DUDELANGE



LE FONDS ET LA VENTE

LES VENTES DE L'ANNÉE

Chaque année, le Fonds du Logement met en vente des logements, eu égard à son statut de promoteur public.

Le Fonds du Logement vend ses constructions à coût modéré et favorise ainsi l'accession à la propriété des particuliers à revenus modestes, qui ne pourraient se permettre une acquisition sur le marché privé.

Ainsi, dans le courant de l'exercice 2017, le Fonds a procédé aux ventes actées suivantes :

- **11 maisons** à Esch-sur-Alzette dans le quartier Nonnewisen Lot 5N respectivement **1 maison** au Lot 3N,
- **1 appartement** à Oberkorn dans le quartier Peschkopp,
- **1 maison** à Dudelange-Brill,
- **7 maisons** à Luxembourg-Cents
- **2 appartements** dans le quartier du Carmel à Luxembourg-Cents,
- **2 maisons** à Luxembourg-Neudorf,
- **3 maisons** et de **4 appartements** à Roodt-sur-Syre,
- **5 appartements** à Differdange

Le Fonds du Logement a également procédé à la vente de 2 parkings à Luxembourg-Millebach et d'un local commercial à Hollerich.

Au total, ces ventes de l'année représentent un montant de **11.330.440,57 €**



LE PARC LOCATIF DU FONDS

En tant que promoteur public, le Fonds du Logement met en location des logements répartis sur l'ensemble du territoire luxembourgeois à des ménages à revenu modeste. Ainsi, il permet à de nombreux ménages de trouver un logement adapté à leur composition familiale.

Avec **1.890 logements** le Fonds du Logement gère en effet le parc locatif le plus important du pays. La capitale, les villes de Differdange, d'Esch et Dudelange, recensent, à elles seules, les deux tiers du parc locatif du Fonds.

La plupart de ces logements a été réalisée en étroite collaboration avec les autorités locales.

Tableau des 45 communes dans lesquelles les logements locatifs subventionnés du Fonds du Logement sont implantés.

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (*)
1	Luxembourg	574	30,37	4,98
2	Differdange	306	16,19	12
3	Esch-sur-Alzette	217	11,48	6,52
4	Dudelange	110	5,82	5,57
5	Schifflange	62	3,28	6,40
6	Rumelange	56	2,96	10,49
7	Pétange	52	2,75	2,95
8	Merttert (Wasserbillig)	37	1,95	8,48
9	Bertrange	36	1,90	5,24
10	Sandweiler	35	1,85	10,06
11	Echternach	33	1,74	6,17
12	Grevenmacher	31	1,64	6,52
13	Ettelbruck	25	1,32	2,99
14	Parc Hosingen	25	1,32	7,58

(*) pour plus de rigueur, il faut noter que certaines communes, dont notamment la Ville de Luxembourg et la Ville d'Esch-sur-Alzette, ou encore la Commune de Schifflange, disposent également d'un important parc locatif loué conformément aux termes de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (*)
15	Sanem	21	1,11	1,36
16	Bettembourg	19	1,00	1,86
17	Troisvierges	19	1,00	6,25
18	Käerjeng	17	0,89	1,70
19	Mondercange	17	0,89	2,64
20	Mamer	16	0,84	1,89
21	Mersch	15	0,79	1,69
41	Steinsel	15	0,79	2,82
22	Clervaux	15	0,79	3,11
23	Remich	15	0,79	4,31
24	Steinfort	14	0,74	2,75
25	Wiltz	14	0,74	2,19
26	Schengen	13	0,68	2,91
27	Strassen	12	0,63	1,49
28	Schuttrange	9	0,47	2,23
29	Esch-sur-Sûre	8	0,42	3,22
30	Kayl	8	0,42	0,98
31	Erpeldange	6	0,32	2,49
32	Useldange	6	0,32	3,62
33	Junglinster	4	0,21	0,56
34	Rosport (Steinheim)	4	0,21	1,87
35	Reisdorf	4	0,21	3,61
36	Betzdorf (Roodt-sur-Syre)	4	0,21	1,05
37	Wintrange (Asselborn)	4	0,21	0,96
38	Rambrouch (Wolwelange)	3	0,16	0,71
39	Schieren	3	0,16	1,62
40	Lenningen	2	0,11	1,10
42	Beaufort (Dillingen)	1	0,05	0,40
43	Diekirch	1	0,05	0,15
44	Winseler	1	0,05	0,87
45	Grosbous	1	0,05	1,06
	TOTAL	1.890		



LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Le Fonds du Logement est toujours à la recherche de terrains en vue de la réalisation de projets de logements.

Il dispose actuellement d'un potentiel de 30 hectares sans compter les 2 projets d'envergure :

Wiltz (35 hectares) et Dudelange (36 hectares).



LES ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice écoulé, le Fonds du Logement a acquis de l'immobilier pour un montant de **6.407.650,74 €**.

Les diverses acquisitions de l'année 2017 se répartissent comme suit :

Les acquisitions de terrains : **4.302.514,- €**

Le Fonds du Logement a acquis des terrains à **Wasserbillig, Gonderange**, et **Esch-sur-Alzette**.

Il a également acquis 2 terrains à **Garnich** et à **Beaufort** en exerçant son droit de préemption légal.

Les acquisitions d'immeubles : **2.105.136,74,- €**

Dans le cadre du droit de préemption conventionnel, le Fonds du Logement a procédé au rachat de **5 appartements** à **Hosingen, Luxembourg-Ville** et **Diekirch** ainsi que de **2 maisons** à **Luxembourg-Ville**.



LE BILAN

ET LES RÉSULTATS 2017



TABLE DES MATIÈRES

LE BILAN ET LES RÉSULTATS 2017

Rapport de gestion du conseil d'administration	49
Rapport du réviseur d'entreprises agréé	50
Bilan au 31 décembre 2017	52
Comptes de profits et pertes	56
Annexes aux comptes annuels	58
Comptes annuels séparés & calcul du déficit d'exploitation	66

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration du Fonds du Logement a l'honneur de présenter le bilan, les comptes de résultat et les comptes séparés pour l'année clôturée le 31 décembre 2017. Ils se rapportent au trente-neuvième exercice social depuis la création du Fonds du Logement en 1979.

Le résultat net de l'année financière clôturée le 31 décembre 2017 est une perte de 4.911.317,29 euros. Cette perte est principalement due à des ajustements comptables effectués en 2017 afin de nous conformer à des durées d'amortissement plus cohérentes de nos immobilisations.

Le chiffre d'affaires net de l'année clôturée le 31 décembre 2017 s'élève à 23,7 millions d'euros, contre 18,9 millions d'euros en 2016, ce qui constitue une hausse de 25%. Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

- de ventes aux particuliers réalisées pour un montant de 11,3 millions d'euros et en hausse de 5 millions d'euros par rapport à 2016. Cette bonne performance est essentiellement due aux ventes de 7 maisons et 2 appartements à Luxembourg Cents, 6 appartements à Differdange Grand-Rue, 11 maisons à Esch-sur-Alzette sur le site de Nonnewisen 5N et finalement 3 maisons et 4 appartements à Roodt-sur-Syre ;
- de recettes de loyers pour un montant de 12 millions d'euros contre 11,9 millions d'euros en 2016, soit une légère augmentation de 1%. Ces loyers concernent principalement des logements subventionnés, mais aussi des logements non-subventionnés, des emplacements de parking et des surfaces de bureaux et de commerces ;
- des autres ventes et recettes pour un montant de 0,4 millions d'euros dont notamment des ventes de travaux d'infrastructure réalisés pour le compte de tiers ou encore des recettes de baux emphytéotiques.

Au cours de l'exercice, les immobilisations corporelles se sont accrues d'environ 1,9 millions d'euros provenant de travaux effectués dans des immeubles de logements locatifs, dans des commerces et bureaux ainsi que d'acquisitions de terrains dans le cadre de futurs projets de construction et de l'augmentation du potentiel foncier.

En 2017, l'activité construction représente un volume de travaux de 25,7 millions d'euros. Les travaux en cours s'établissent à 101,6 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 94,3 millions d'euros l'année précédente, soit une augmentation de 8%. Cette tendance associée à la hausse de notre chiffre d'affaires souligne le développement croissant et substantiel de nos activités de construction.

Les capitaux propres du Fonds du Logement se renforcent en s'établissant à 387,7 millions d'euros au 31 décembre 2017 par rapport à 385,4 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Le conseil d'administration décide, en date de ce jour, de reporter la perte de l'exercice.

Il remercie les collaborateurs du Fonds du Logement pour leur engagement et leur contribution au cours de l'exercice écoulé.

Luxembourg, le 14 juin 2018

Le conseil d'administration

RAPPORT DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

RAPPORT SUR L'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS

OPINION

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds du Logement comprenant le bilan au 31 Décembre 2017 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 du Fonds du Logement au 31 Décembre 2017, 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 (« ISA ») telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces loi et normes 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 du Fonds du Logement conformément au code de déontologie des professionnels comptables du conseil des normes internationales de déontologie comptable (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 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 d'activité mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de réviseur d'entreprises agréé sur ces états financiers. Le rapport d'activité est censé être mis à notre disposition après la date du présent rapport.

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

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 lecture du rapport d'activité, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ce rapport, nous serons tenus de signaler le problème au conseil d'administration et de déterminer en accord avec les normes internationales d'audit s'il convient de modifier les états financiers et, dans l'affirmative de s'enquérir auprès du conseil d'administration de la façon dont elle entend traiter ce point dans les états financiers.

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 conformément 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 du Fonds du Logement 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 le Fonds du Logement ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

RESPONSABILITÉS DU RÉVISEUR D'ENTREPRISE AGRÉE 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 du Fonds du Logement ;
- 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 du Fonds du Logement 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 le Fonds du Logement 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.

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé



Yves Even

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017

ACTIF	Références	31.12.2017	31.12.2016
A. Capital souscrit non versé			
I. Capital souscrit non appelé			
II. Capital souscrit appelé et non versé			
B. Frais d'établissement			
C. Actif immobilisé		345.829.206,36	343.985.358,29
I. Immobilisations incorporelles	Note 3	255.129,27	291.016,06
1. Frais de développement			
2. Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été			
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3		255.129,27	291.016,06
b) créés èar l'entreprise elle-même			
3. Fonds de commerce, dans la mesure où il a été acquis à titre onéreux			
4. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours			
II. Immobilisations corporelles	Note 4	341.948.483,06	340.068.748,20
1. Terrains et constructions		337.950.682,51	339.209.486,16
2. Installations techniques et machines		3.091.111,11	480.099,44
3. Autres installations, outillage et mobilier		906.689,44	379.162,60
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours			
III. Immobilisations financières	Note 5	3.625.594,03	3.625.594,03
1. Parts dans des entreprises liées		3.342.552,34	3.342.552,34
2. Créances sur des entreprises liées		1.350,00	1.350,00
3. Participations		211.571,26	211.571,26
4. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation		61.973,44	61.973,44
5. Titres ayant le caractère d'immobilisation			
6. Autres prêts		8.146,99	8.146,99

Actif	Références	31.12.2017	31.12.2016
D. Actif circulant		123.721.761,54	115.920.207,42
I. Stocks	Note 6	101.580.879,80	94.297.266,03
1. Matières premières et consommables			
2. Produits en cours de fabrication		92.759.627,91	81.024.043,50
3. Produits finis et marchandises		8.821.251,89	13.273.222,53
4. Acomptes versés			
II. Créances		18.449.629,76	14.752.923,61
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		12.065.617,37	14.752.923,61
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
2. Créances sur des entreprises liées			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
3. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Autres créances			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	Note 2	6.384.012,39	
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
III. Valeurs mobilières			
1. Parts dans des entreprises liées			
2. Actions propres ou parts propres			
3. Autres valeurs mobilières			
III. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse		3.691.251,98	6.870.017,78
E. Comptes de régularisation		292.171,05	177.436,68
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		469.843.138,95	460.083.002,39

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Références	31.12.2017	31.12.2016
A. Capitaux propres		Note 7	387.670.136,71	385.441.107,39
I. Capital souscrit			174.655.973,09	169.044.868,09
II. Primes d'émission				
III. Réserves de réévaluation				
IV. Réserves			5.497.298,73	5.497.298,73
1. Réserve légale				
2. Réserve pour actions propres ou parts propres				
3. Réserves statutaires				
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur				
a) autres réserves disponibles			5.497.298,73	5.497.298,73
b) autres réserves non disponibles				
V. Résultats reportés			55.522.973,56	56.544.808,79
VI. Résultat de l'exercice			-4.911.317,29	-1.021.835,23
VII. Acomptes sur dividendes				
VIII. Subventions d'investissements en capital		Note 8	156.905.208,62	155.375.967,01
B. Provisions		Note 9	25.707.756,41	25.451.299,45
1. Provisions pour pensions et obligations similaires			25.707.756,41	25.451.299,45
2. Provisions pour impôts				
3. Autres provisions				
C. Dettes			56.456.156,12	49.181.505,84
1. Emprunts obligataires				
a) Emprunts convertibles				
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an				
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an				

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2017	31.12.2016
b) Emprunts non convertibles			
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
2. Dettes envers les établissements de crédit	Note 10	32.765.563,49	16.876.083,06
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		21.831.557,90	16.676.740,54
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		10.934.005,59	199.342,52
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		8.721.086,22	8.639.792,10
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		8.721.086,22	8.639.792,10
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Dettes sur achats et prestations de services		13.712.110,28	22.928.954,93
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		8.306.664,96	16.373.282,59
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		5.405.445,32	6.555.672,34
5. Dettes représentées par des effets de commerce			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
6. Dettes envers des entreprises liées			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
7. Dettes envers des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
8. Autres dettes		1.257.396,13	736.675,75
a) Dettes fiscales		263.670,25	159.075,19
b) Dettes au titre de la sécurité sociale		211.855,23	191.421,79
c) Autres dettes		781.870,65	386.178,77
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			26.668,63
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		781.870,65	359.510,14
D. Comptes de régularisation		9.089,71	9.089,71
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)		469.843.138,95	460.083.002,39

PROFITS ET PERTES

EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2017

AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2017	2016
1. Chiffre d'affaires net	Note 11	23.736.552,11	18.917.938,50
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication			
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif			
4. Autres produits d'exploitation	Note 12	15.918.358,58	3.898.305,89
5. Matières premières et consommables et autres charges externes		-11.485.659,14	-4.529.839,56
a) Matières premières et consommables		-11.485.659,14	-4.529.839,56
B) Autres charges externes			
6. Frais de personnel	Note 13	-5.419.039,81	-4.753.817,03
a) Salaires et traitements		-4.719.234,67	-3.986.004,03
b) Charges sociales		-699.805,14	-767.813,00
i) couvrant les pensions		-415.579,23	-643.291,67
ii) autres charges sociales		-284.225,91	-124.521,33
c) Autres frais de personnel			
7. Corrections de valeur	Notes 3 / 4	-12.623.372,02	-6.752.337,65
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles		-12.257.379,42	-6.011.323,59
b) sur éléments de l'actif circulant		-365.992,60	-741.014,06
8. Autres charges d'exploitation		-15.039.327,30	-10.148.607,79
9. Produits provenant de participations			
a) provenant d'entreprises liées			
b) provenant d'autres participations			
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé		0,00	2.226.012,89
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres produits ne figurant pas sous a)			2.226.012,89

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2017	2016
11. Autres intérêts et autres produits financiers		96.828,18	186.740,15
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et produits financiers		96.828,18	186.740,15
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence			
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant			
14. Intérêts et autres charges financières		-95.657,89	-66.230,63
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et charges financières		-95.657,89	-66.230,63
15. Impôts sur le résultat			
16. Résultat après impôts sur le résultat		-4.911.317,29	-1.021.835,23
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.			
18. Résultat de l'exercice		-4.911.317,29	-1.021.835,23

ANNEXES

AUX COMPTES ANNUELS

NOTE 1 - GENERALITES

Le Fonds du Logement est un établissement public institué par la loi modifiée du 25 février 1979. Le Fonds a été réorganisé par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public. Cette Loi est d'application depuis le 01 juillet 2017.

La dénomination de l'établissement public «Fonds pour le développement du logement et de l'habitat» est changée en «Fonds du Logement» (ci-après «le Fonds»).

Le siège social est établi au 74, Muehlenweg, L-2155 Luxembourg.

L'exercice social commence le 1er janvier pour se clôturer le 31 décembre.

Le Fonds jouit de l'autonomie financière et administrative sous la tutelle du ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Le Fonds est administré par un conseil d'administration.

Le Fonds du Logement a pour missions:

- La mise en location de logements sociaux à des personnes physiques visées aux articles 27 et 29 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à des personnes morales, ne poursuivant pas de but de lucre, dont l'objet social comprend la mise à disposition de logements à des catégories défavorisées de la population;
- La cession de logements par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, à des personnes remplissant les conditions pour bénéficier des aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La mission prévue au paragraphe 1er, point 1, comprend le suivi social des habitants de ces logements sociaux et des membres de leur famille habitant dans les logements concernés afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Le Fonds accomplit par ailleurs toutes autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général. Ces dernières missions

peuvent faire l'objet de conventions à conclure entre l'État et le Fonds et à approuver par le conseil d'administration de celui-ci.

Afin de garantir une mixité de fonctions, ainsi qu'une mixité sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds peut, à titre accessoire, acquérir, créer, rénover, aliéner ou donner à bail ou céder des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements non subventionnés. Dans les ensembles comprenant des lots qu'il a vendus ou qu'il donne en location, il peut assumer la fonction de syndic.

Dans l'exécution de ses missions, le Fonds peut agir seul ou en collaboration avec d'autres entités publiques ou privées. Lors de toute cession, de quelque nature qu'elle soit, le Fonds peut valablement se réserver, pour une durée pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans, aux conditions et modalités à convenir dans l'acte authentique de cession, un droit de préemption, une option de rachat ou de reprise, en cas de cession ultérieure par l'acquéreur, au prix d'acquisition réévalué.

Aux fins de l'article 4, a) de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la prestation de services d'intérêt économique général, la durée de mission de service public est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans.

NOTE 2 - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes annuels sont établis à partir des dispositions légales et réglementaires en vigueur au Luxembourg, notamment la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises, complétés des dispositions applicables aux opérations spécifiques du Fonds, telles qu'adoptées par le conseil d'administration.

Les principes comptables retenus par le conseil d'administration sont détaillés dans les différentes notes aux comptes.

2.2. PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Conversion des devises

Le Fonds tient sa comptabilité en euros (EUR); le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette devise.

A la date de clôture du bilan:

- les immobilisations corporelles et financières exprimées dans une autre devise que la devise du bilan restent converties au cours de change historique;
- les autres postes de l'actif exprimés dans une autre devise que la devise du bilan sont valorisés individuellement au plus bas de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan;
- les postes de passif exprimés dans une autre devise que la devise du bilan sont valorisés au plus haut de leur valeur en cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.

Les produits et les charges en devises autres que la devise du bilan sont convertis dans la devise du bilan au cours de change en vigueur à la date des opérations.

Ainsi seuls sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes les bénéfices et pertes de change réalisés et les pertes de change non réalisées.

Immobilisations incorporelles

Les licences informatiques sont amorties de façon linéaire sur leur durée d'utilisation estimée de 3 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont enregistrées à leur prix d'acquisition ou à leur prix de revient, y compris la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable, déduction faite des corrections de valeur. Les corrections de valeur sont calculées de façon linéaire sur base de la durée de vie estimée. Les principaux taux d'amortissement annuels sont les suivants:

Terrains	-
Constructions neuves	2%
Constructions anciennes	2% à 3,33%
Constructions (parachèvement)	5%
Constructions (installations techniques)	6,66%
Équipement	10%
Équipement informatique	33%

Suite à un changement de politique comptable, le Fonds du Logement a décidé d'amortir ses constructions sur une durée de 50 ans. Le taux d'amortissement concernant les constructions neuves est donc porté de 1,25% à 2% avec effet au 01/01/2017. A partir de 2017, la durée des amortissements sur les constructions déjà achevées avant 2017 a aussi été adaptée afin de ne pas dépasser 50 ans.

De ce fait, l'impact annuel sur la dotation aux amortissements est à hauteur de 3.460.569 € a été comptabilisé en 2017 afin de compenser ce changement de taux d'amortissement.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont valorisées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le conseil d'administration, sans compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles.

Pour déterminer la valeur estimée, le conseil d'administration se base sur les états financiers des sociétés à évaluer et/ou sur d'autres informations et documents disponibles.

Subventions

Les subventions reçues pour la réalisation des opérations locatives sont maintenues au passif du bilan et amorties sur une période équivalente à la durée de vie estimée des immobilisations corporelles mises en location financées par ces subventions.

Suite à un changement de politique comptable, le taux pour les reprises de subventions concernant les constructions neuves est porté de 1,25% à 2% avec effet au 01/01/2017. Le taux pour les reprises des subventions est donc modifié de la même manière. De ce fait, l'impact annuel sur les reprises de subventions est à hauteur de 2.221.685 € a été comptabilisé en 2017 afin de compenser ce changement de taux d'amortissement.

Les subsides d'exploitation reçus pour frais d'études et d'infrastructure sont immédiatement reconnus en résultat dans la rubrique des autres produits d'exploitation.

La compensation des déficits d'exploitation suivant la section III de la loi du 24 avril 2017 prévoit que si l'activité subventionnée est déficitaire, ce déficit sera compensé. Le conseil d'administration a interprété que l'investissement nécessaire pour les logements en location non subventionnés, et non détaillé par la loi modifiée du 25 février 1979, est inclus dans le calcul des compensations.

Stocks

Les stocks sont composés d'opérations et chantiers immobiliers en cours. Ceux-ci sont évalués à leur coût de revient. Le conseil d'administration décide sur l'utilisation des immobilisations en cours de construction et ainsi ces «stock – produits ou commandes en cours» sont soit affecté en «stock-produits finis et marchandises» en cas de décision de vente, soit affecté en «immobilisations corporelles» en cas de décision de location. Ainsi, les cessions de logements faisant partie de projets sont déduites des stocks et les résultats sur ces opérations de ventes ne sont reconnus qu'après clôture définitive des chantiers.

Créances

Les créances de l'actif immobilisé et de l'actif circulant sont évaluées à leur valeur nominale. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur estimée de réalisation est inférieure à la valeur nominale. Les créances sont revues individuellement quant à leur recouvrabilité.

Acomptes locatifs

Les avances mensuelles pour charges locatives reçues des locataires sont enregistrées au passif du bilan jusqu'à la date d'établissement du décompte locatif annuel.

Chiffre d'affaires net

Le Chiffre d'affaires net inclut les ventes et les recettes de loyers. Les ventes et les coûts y relatifs sont reconnus au compte de profit et pertes suivant achèvement.

Compensation du déficit d'exploitation

La compensation du déficit d'exploitation sert à couvrir un éventuel déficit des activités de vente et de location subventionnées. Le montant de la compensation est arrêté par le gouvernement en conseil après approbation des comptes annuels en faisant dûment abstraction des prix d'acquisition payés, des compensations et des régularisations.

NOTE 3 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Licences	
	EUR
Prix d'acquisition, au début de l'exercice	5.739.645,13
Acquisitions de l'exercice	138.087,16
Transferts	
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	5.877.732,29
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(5.448.629,07)
Dotations de l'exercice	(173.973,95)
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(5.622.603,02)
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	255.129,27

NOTE 4 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Terrains	Constructions	Installations techniques et machines	Autres installations, outillage et mobilier	Total Immobilisations corporelles
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition, au début de l'exercice	77.748.564,42	332.808.146,02	1.555.886,87	2.342.203,73	414.454.801,04
Acquisitions de l'exercice	1.146.964,83	13.257.175,34	2.808.545,14	710.967,34	17.923.652,65
Cessions de l'exercice	(33.320,00)	(4.007.829,19)	-	(4.078,00)	(4.045.227,19)
Transferts	-	-	-	-	
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	78.862.265,49	342.057.492,17	4.364.432,01	3.049.093,07	428.333.226,50
Corrections de valeur, au début de l'exercice	-	(71.262.509,41)	(1.075.787,43)	(1.963.041,13)	(74.301.337,97)
Dotations de l'exercice	-	(12.027.494,11)	(197.533,47)	(184.251,83)	(12.409.279,41)
Reprises de l'exercice	-	320.984,61	-	4.889,33	325.873,94
Transferts	-	-	-	-	
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	(82.969.018,91)	(1.273.320,90)	(2.142.403,63)	(86.384.743,44)
VALEUR COMPTABLE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE	78.862.209,25	259.088.473,26	3.091.111,11	906.689,44	341.948.483,06

NOTE 5 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Parts dans des entreprises liées	Créances sur des entreprises liées
	EUR	EUR
Prix d'acquisition, au début de l'exercice	3.342.552,34	1.350,00
Acquisitions de l'exercice	-	-
Cessions de l'exercice	-	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	3.342.552,34	1.350,00
Corrections de valeur, au début de l'exercice	-	-
Dotations de l'exercice	-	-
Reprises de l'exercice	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	-
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	3.342.552,34	1.350,00

	Parts dans les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	Créances sur des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
	EUR	EUR
Prix d'acquisition, au début de l'exercice	211.571,26	77.466,73
Acquisitions de l'exercice	-	-
Cessions de l'exercice	-	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	211.571,26	77.466,73
Corrections de valeur, au début de l'exercice	-	(15.493,29)
Dotations de l'exercice	-	-
Reprises de l'exercice	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	(15.493,29)
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	211.571,26	61.973,44

Informations sur les entreprises dans lesquelles la société détient au moins 20 % du capital :

Dénomination et siège social	% détenu	Comptes annuels arrêtés au	Fonds propres (y inclus le résultat net)	Résultat net Bénéfice (Perte)
			EUR	EUR
Nowicable S.A., Luxembourg	100 %	31.12.2015	24.315,69	(4.303,12)
Quartier de la fenderie Distribution S.A., Luxembourg (non audité)	90 %	31.12.2016	122.069,61	19.793,00
Société Coopérative Chauffage Urbain Dudelange	22,83 %	31.12.2016	(17.849,33)	9.919,34
Chauffage Al Esch S.A., Luxembourg (non audité)	99,94 %-	31.12.2016	313.008,87	11.442,27
Chauffage Sauerwiss S.A., Luxembourg (non audité)	99,99 %	31.12.2016	1.710.035,05	70.781,41
Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Luxembourg (non audité)	99,99 %	31.12.2016	318.964,04	65.446,58
Société Anonyme Cogénération Dudelange-Brill, Dudelange	25 %	31.12.2016	1.079.486,00	117.046,02
Chauffage Eecherschmelz S.A., Luxembourg (non audité)	99,99 %	31.12.2016	1.730.595,42	30.548,59
E-village S.A., Luxembourg	99,98 %	31.12.2015	157.694,49	674,94
Kraeizgaass S.A., Luxembourg (non audité)	99,97 %	31.12.2016	119.681,55	7.585,37

NOTE 6 - STOCKS

Produits et commandes en cours	31.12.2017	31.12.2016
Nonnewisen	20.774.552,45	20.717.475,61
Differdange 78-92 Grand Rue	14.043.954,69	16.043.150,49
Mondorf	4.726.759,89	-
Echternach	2.687.795,25	-
Huncherange	2.627.143,29	-
Betzdorf, lotissement Roodt s/Syre	-	5.108.064,05
Colmar-Berg	1.930.130,67	1.222.063,03
Diekirch	1.498.784,19	754.479,62
Dudelange Laminoir	4.160.217,66	2.999.100,77
Wiltz, bei der Papiermuehle	2.146.748,21	4.492.049,29
Autres (126 projets en planification)	38.163.541,61	29.687.660,64
	92.759.627,91	81.024.043,50

Produits finis et marchandises	31.12.2017	31.12.2016
Differdange, Terrasses	2.830.492,92	-
Oberkorn, rue Pasteur	1.852.316,70	-
Roodt-Syre	2.944.519,00	3.046.968,00
Nonnewisen	1.193.923,27	5.910.465,00
Cents	-	3.353.639,53
Autres	-	962.150,00
	8.821.251,89	13.273.222,53

NOTE 7 - CAPITAUX PROPRES

	Dotation en capital	Autres réserves	Résultats reportés	Bénéfice/Perte de l'exercice
	EUR	EUR	EUR	EUR
Situation au début de l'exercice	169.044.868,09	5.497.298,73	56.544.808,79	(1.021.835,23)
Augmentation	5.611.105,00	-	-	-
Affectation de l'exercice	-	-	(1.021.835,23)	1.021.835,23
Résultat de l'exercice	-	-	-	(4.911.317,19)
Situation à la fin de l'exercice	174.655.973,09	5.497.298,73	55.522.973,56	(4.911.317,29)

NOTE 8 – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT EN CAPITAL

	2017	2016
	EUR	EUR
Valeur brute, au début de l'exercice	171.701.039,12	152.577.746,55
Augmentations	6.586.958,38	19.123.292,47
Valeur brute à la fin de l'exercice	178.287.997,50	171.701.039,12
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(16.325.072,11)	(14.414.337,55)
Reprises	(5.057.716,77)	(1.910.734,56)
Corrections de valeur, à la fin de l'exercice	(21.382.788,88)	(16.325.072,11)
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	156.905.208,62	155.375.967,01

NOTE 9 - PROVISIONS

	Provision pour risques de promotion et autres	Provisions pour garantie décennale	Provisions pour réparation de logements locatifs	Provisions pour honoraires
	EUR	EUR	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	620.990,21	300.830,00	24.026.068,62	320.939,71
Mouvements de l'exercice				
Dotations	1.334.328,55	54.954,00	2.604.375,62	251.509,11
Reprises	(620.990,21)	-	(2.968.984,71)	(320.939,71)
Solde à la fin de l'exercice	1.334.328,55	355.784,00	23.661.459,53	251.509,11

	Provision pour congés non pris	TOTAL DES PROVISIONS
	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	182.470,91	25.451.299,45
Mouvements de l'exercice		
Dotations	104.675,13	4.349.839,50
Reprises	(182.470,91)	(4.093.385,41)
Solde à la fin de l'exercice	104.675,13	25.707.756,41

La provision pour réparation de logements locatifs est dotée annuellement d'un montant représentant 1% de la valeur nette des immobilisations corporelles (constructions) détenues.

Les utilisations des provisions pour risques et charges au cours de l'exercice sont passées contre ce compte jusqu'à concurrence des provisions existantes.

NOTE 10 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Au 31 décembre 2017, le Fonds bénéficie de quatre ouvertures de crédit de respectivement 18.500.000,00 €, 11.500.000,00 €, de 8.500.000,00 € et de 2.000.000,00 € destinées au financement de travaux de construction destinées à la vente.

Le Fonds bénéficie en sus, de deux crédits supplémentaires: l'un de 1.800.000,00 € sous forme d'un crédit hypothécaire en 10 ans destiné à financer une opération immobilière destinée à la location non subventionnée, et l'autre sous forme d'une ligne de crédit en compte courant d'un montant de 3.000.000,00 € destinée à couvrir les besoins en fonds de roulement du Fonds.

L'État Luxembourgeois se porte garant pour les crédits auprès des établissements bancaires.

Le solde au 31/12/2017 s'élève à EUR 32.765.563,49 (2016 : EUR 16.876.083,06)

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentent comme suit au 31 décembre 2017:

	Inférieur ou égale à un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	21.632.215,38	10.013.883,97	-	31.646.099,35
Emprunts hypothécaires	199.342,52	720.779,10	199.342,52	1.119.464,14
TOTAL	21.831.557,90	10.734.663,07	199.342,52	32.765.563,49

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentaient comme suit au 31 décembre 2016:

	Inférieur ou égale à un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	-	15.582.219,81	-	15.582.219,81
Emprunts hypothécaires	199.342,52	695.835,69	398.685,04	1.293.863,25
TOTAL	199.342,52	16.278.055,50	398.685,04	16.876.083,06

NOTE 11 - CHIFFRE D'AFFAIRES NET

	2017	2016
	EUR	EUR
Ventes de chaleur	1.236,23	-
Ventes aux particuliers	11.330.440,57	6.338.345,00
Ventes de travaux	35.136,77	399.391,86
Recettes loyers	12.017.838,60	11.864.084,18
Recettes vente par bail emphytéotique	351.899,94	316.117,46
	23.736.552,11	18.917.938,50

NOTE 12 – AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	2017	2016
	EUR	EUR
Subventions d'exploitation	5.253.761,59	1.206.886,00
Reprises sur subventions d'investissements	6.891.123,67	2.289.170,00
Subventions couvrant les déficits d'exploitation	3.334.227,31	0,00
Autres produits divers	439.246,01	402.249,89
	15.918.358,58	3.898.305,89

NOTE 13 – FRAIS DE PERSONNEL

Nombre de personnes occupées en moyenne au cours de l'exercice	2017	2016
Employés	73	63

NOTE 14 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le Fonds du Logement a contracté un engagement hors bilan relatif à la location de locaux sis à L-1311 Luxembourg, 52 Boulevard Marcel Cahen.

L'engagement total s'élève à 22.312.319,96 EUR sur une durée de 12 ans. En terme d'utilisation de la garantie de l'État, 25.000.000,00 EUR est garanti sur des lignes crédits dont 19.601.828,91 EUR était effectivement utilisé.

Un emprunt hypothécaire d'un montant de 1.119.464,14 EUR sur un immeuble est garanti par un mandat hypothécaire sur l'immeuble en question.

COMPTES ANNUELS SEPARES

DU 1^{ER} JANVIER 2017 AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Comptabilité générale	Location non-subsventionnée	Vente non-subsventionnée	Location subsventionnée	Vente subsventionnée	Non pris en compte
1. Chiffre d'affaires	23.736.552,11	3.447.061,80	2.328.177,85	8.621.604,57	9.336.905,61	2.802,29
2. Variation de stocks de produits finis et en cours de fabrication						
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif						
4. Autres produits d'exploitation	15.918.358,58	7.193,45	97.515,50	8.195.548,39	911.695,81	6.706.405,43
5. Matières premières et consommables et autres charges externes						
a) Matières premières et consommables	-11.485.659,14	-243.345,03	-1.791.915,94	-737.123,96	-8.765.018,27	51.744,06
b) Autres charges externes						
6. Frais de personnel						
a) Salaires et traitements	-4.719.234,67	-312.822,61	-132.757,11	-3.654.864,29	-618.790,67	
b) Charges sociales						
i) couvrant les pensions						
ii) autres charges sociales	-699.805,14	-42.984,74	-17.074,73	-560.159,09	-79.586,57	
c) Autres frais de personnel						
7. Corrections de valeurs						
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	-12.257.379,42	-1.077.943,31	-138.279,93	-10.814.365,04	-226.791,13	
b) sur éléments de l'actif circulant	-365.992,60	-157.414,86		-208.577,74		

	Comptabilité générale	Location non-subsventionnée	Vente non-subsventionnée	Location subsventionnée	Vente subsventionnée	Non pris en compte
8. Autres charges d'exploitation	-15.039.327,30	-521.605,82	-542.828,19	-7.340.477,63	-864.779,04	-5.769.636,62
9. Produits provenant de participations						
a) provenant d'entreprises liées						
b) provenant d'autres participations						
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances						
a) concernant des entreprises liées						
b) autres produits ne figurant pas sous a)						
11. Autres intérêts et autres produits financiers						
a) concernant des entreprises liées						
b) autres intérêts et produits financiers	96.828,18	2.391,63	114,53	9.114,61	85.207,41	
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence						
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières						
14. Intérêts et autres charges financières						
a) concernant des entreprises liées						
a) autres intérêts et charges financières	-95.657,89	-5.875,68	-2.333,98	-76.569,37	-10.878,86	
15. Impôts sur le résultat						
16 Résultat après impôts sur le résultat	-4.911.317,29	1.094.654,84	-199.382,00	-6.565.869,56	-232.035,73	
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.						991.315,16
18. Résultat de l'exercice	-4.911.317,29	1.094.654,84	-199.382,00	-6.565.869,56	-232.035,73	991.315,16



52, Bvd Marcel Cahen L-1311 Luxembourg
Tél: + 352 26 26 44 1 - Fax: +352 22 31 31
fondsdulogement.lu