



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2018





TABLE DES MATIÈRES

Préface de Madame Sam Tanson, ministre du Logement	4
Interview de la présidente, Madame Diane Dupont	6
Les chiffres clés	8
Évolutions	9
Nos missions	10
Organisation et fonctionnement	11
Le Conseil d'Administration	12
Les actualités	14
Les projets achevés	17
Les projets en cours	21
Les nouveaux projets	25
Les projets d'avenir	28
Les projets de grande envergure	29
Le Fonds et la vente	30
Les ventes de l'année	31
Le Fonds et la location	32
Les disponibilités foncières	34
Les acquisitions	35
Le bilan et les résultats 2018	36

PRÉFACE DE SAM TANSON, MINISTRE DU LOGEMENT



SAM TANSON
MINISTRE DU LOGEMENT

L'année 2018 fut riche en travail et en réalisations pour le Fonds du Logement.

En effet, conscient de la pénurie de logements abordables, le Fonds met l'accent sur la création de logements locatifs et ce à toutes les échelles. Ainsi, son portefeuille comprend non seulement des projets de petite envergure visant la création de « quelques » logements rehaussant la qualité de vie dans les centres de nos villages mais également les projets de grande, voire de très grande envergure sur d'anciennes friches industrielles. Ces derniers permettent d'un côté de réaliser des projets pleins d'innovation, mais nécessitent d'un autre côté également des investissements importants dans les travaux d'assainissement souvent complexes, mais nécessaires au regard du passé industriel des sites. Partout et toujours, c'est la recherche du bien-être au sens large pour les futurs habitants qui est au centre des préoccupations des équipes du Fonds.

À côté des réalisations sur le terrain de la construction, le Fonds du Logement a également poursuivi en 2018 ses efforts permanents d'optimisation de son organisation interne et notamment son rôle de bailleur social en tant que propriétaire de presque 2000 logements à coût abordable.

Je ne peux que féliciter et remercier les collaboratrices et collaborateurs, de même que les membres du Conseil d'administration du Fonds du Logement pour l'engagement dont ils font preuve à l'accomplissement des missions qui ne cessent de s'élargir.

Riche de ses quarante années d'expérience, le Fonds du Logement reste ainsi un partenaire incontournable pour relever les défis du logement au Luxembourg.



INTERVIEW DE LA PRÉSIDENTE



DIANE DUPONT

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU FONDS DU LOGEMENT

QUEL FUT L'ÉVÉNEMENT LE PLUS IMPORTANT POUR LE FONDS DU LOGEMENT EN 2018 ?

L'année 2018 a été importante dans son intégralité pour le Fonds du Logement, que ce soit en termes organisationnels ou dans le cadre de ses missions et réalisations.

Après l'entrée en vigueur de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé «Fonds du Logement» et ayant entraîné un renouveau certain quant à son organisation et à son fonctionnement, le Fonds du Logement s'est doté d'une nouvelle identité visuelle et a emménagé dans de nouveaux locaux, plus adaptés à ses besoins et à ses effectifs, à Luxembourg-Merl.

Après la mise en place d'un organigramme clair et fonctionnel, nous avons également créé un service risques & conformité nécessaire à l'organisation, et procédé au renforcement de l'ensemble des services afin d'améliorer la productivité, le suivi de notre clientèle et l'entretien de notre patrimoine.

Enfin, nous avons mis en place de nombreux outils pour la modernisation du Fonds, dont notamment une plateforme pour assurer le suivi de nos projets en réalisation conformément au plan quinquennal, une base de données pour une meilleure définition des logements à réaliser afin de répondre à la demande des ménages, l'exploitation d'une gestion technique centralisée pour un meilleur suivi des interventions sur notre patrimoine existant, etc.

Tout cela en parallèle de nos tâches quotidiennes que sont la réalisation de logements, le développement de projets de grande envergure, l'entretien de notre patrimoine d'environ 2000 logements et le suivi et l'accompagnement de nos clients, candidats locataires et acquéreurs.

Pour cette année 2018, le Fonds a mis sur le marché +/- 133 logements portant le total de ses réalisations depuis sa création à quelques 4.050 unités de logements, dont 1.907 unités louées et administrées par ses soins. Il a été actif sur +/- 140 sites de production, que ce soit dans le cadre de la planification ou l'exécution de projets et il a œuvré sur la

réalisation ou la rénovation de +/- 288 logements, dont certains sont achevés et d'autres en cours de réalisation, parmi lesquels la transformation de bureaux de poste à Kayl et à Troisvierges dans le cadre de la convention signée avec Post Luxembourg en septembre 2018.

COMMENT AUGMENTER LE RYTHME DE CONSTRUCTION DES BIENS SUBVENTIONNÉS ?

Le plan de construction pluriannuel du Fonds du Logement prévoit la réalisation de quelques 600 logements sur les 5 prochaines années puis de 3.800 unités à plus long terme, ceci notamment avec la mise en production des projets de grande envergure que nous réalisons à Wiltz, Dudelange, Mamer, Echternach et Luxembourg-Rollinggrund.

Mais nous devons poursuivre nos efforts en multipliant nos disponibilités foncières avec les moyens dont nous disposons, que ce soit par l'acquisition de biens ou de terrains auprès de particuliers, la collaboration avec les administrations communales en vue de la réalisation de logements, ou encore l'application du droit de préemption légal prévue par la loi sur le Pacte logement et permettant au Fonds de préempter sur des parcelles se trouvant en zone de réserve foncière, en zone d'aménagement différé ou situées entièrement ou partiellement dans une bande de cent mètres longeant la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et située à l'extérieur de ces zones, afin de réaliser des logements répondant aux critères de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Nous avons notamment procédé à la création d'une Commission d'acquisition interne, chargée de veiller au développement de la disponibilité foncière du Fonds.

COMMENT OPTIMISER LA COLLABORATION AVEC LES COMMUNES ?

Le Fonds a toujours travaillé en étroite collaboration avec les communes, dont à ce jour, une cinquantaine, principalement situées

au centre et au sud du pays, que ce soit dans le cadre de ses missions, à savoir la réalisation de logements répondant aux critères de la loi du 25 février 1979, précitée, ou encore dans le cadre la rénovation et la réhabilitation de bâtiments classés, comme réalisés cette année à Huncherange et à Colmar-Berg en vue de la réalisation de logements locatifs, ou encore la réalisation de projets de grande envergure, tel qu'actuellement à Dudelange, Wiltz, Echternach, Mamer ou encore Luxembourg, afin de développer des quartiers de vie durables et novateurs répondant aux critères de la mixité sociale, économique et générationnelle.

Depuis la mise en place de la loi du 24 avril 2017, précitée, le Conseil d'Administration du Fonds du Logement est dorénavant composé de 13 membres dont 1 représentant du Syvicol pour faciliter l'échange et la collaboration avec les communes, partenaires très importants.

Aujourd'hui, le Fonds œuvre à développer ses partenariats et services aux communes, notamment dans le cadre de la loi sur le Pacte logement, leur permettant de bénéficier de subsides à hauteur de 75% du coût total d'une acquisition ou construction pour les biens destinés à la location subventionnée ou à hauteur de 50% des frais d'études et d'infrastructures, ou d'acquisition pour les biens destinés à la vente. Dans ce contexte, le Fonds du Logement souhaite les aider à la réalisation de leurs projets, tout en veillant à répondre à leurs besoins et leurs attentes, comme notamment la destination des logements ou encore la mise en place d'une priorité d'attribution aux habitants de la commune dans le cadre de la vente, etc.

COMMENT VOYEZ-VOUS L'AVENIR ?

Sereinement... Le Fonds du Logement est aujourd'hui bien organisé et travaille encore à s'améliorer afin de mieux répondre à la demande et aux besoins de ses clients. Le Conseil d'Administration et moi-même remercions l'ensemble des collaborateurs du Fonds pour son engagement au quotidien afin de mener à bien nos missions.

CHIFFRES CLÉS 2018

1.907⁽⁴⁾

LOUÉS

logements destinés
à la location aux particuliers

484⁽⁴⁾

logements réalisés au total
pour l'Etat et les institutions

140

sites sur lesquels le Fonds
est actuellement engagé

288

logements en cours de réalisation

46

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

1.659⁽⁴⁾

VENDUS

logements destinés
à la vente aux particuliers

87⁽³⁾

employés
en moyenne sur l'année

4.050⁽⁴⁾

unités de logements réalisés au total

133

logements achevés en 2018

ÉVOLUTIONS

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	VARIATION 2017/2018
EN MILLIONS €							
Total du bilan	394,4	406,8	429,2	460,1	481,9 ⁽⁵⁾	498,0	3,3 %
Capitaux propres	328,6	332,6	356,6	385,4	399,8 ⁽⁵⁾	410,4	2,7 %
Provisions	22,4	25,4	25,3	25,5	25,7	24,1	-6,2 %
Actifs immobilisés							
Terrains	60,8	67,8	76	77,7	78,9	91,2	15,6 %
Constructions	250,5	248,4	261,6	261,5	259,1	259,7	0,2 %
Chiffre d'affaires	41,5 ⁽¹⁾	29,5 ⁽¹⁾	26,9 ⁽¹⁾	18,9 ⁽¹⁾	23,7 ⁽¹⁾	34,5	45,6 %
EN UNITÉS DE LOGEMENTS							
Logements destinés à la location aux particuliers	1.765 ⁽⁴⁾	1.786 ⁽⁴⁾	1.830 ⁽⁴⁾	1.851 ⁽⁴⁾	1.890 ⁽⁴⁾	1.907	0,9 %
Logements destinés à la vente aux particuliers	1.429 ⁽⁴⁾	1.455 ⁽⁴⁾	1.495 ⁽⁴⁾	1.511 ⁽⁴⁾	1.548 ⁽⁴⁾	1.659	7,2 %
Logements réalisés pour l'État et les institutions ⁽²⁾	357	357	424	424	479	484	1,0 %
Logements en cours de réalisation	120	147	93	292	321	288	-10,3 %
Logements achevés (vente/location)	119	81	125	19	133	133	0,0 %
EN COLLABORATEURS							
Personnel ⁽³⁾	60	62	63	63	73	87 ⁽³⁾	14,9 %

(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) 87 ETP (équivalent temps plein et en moyenne sur l'année 2018)

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

(5) Certains chiffres de l'exercice se terminant le 31/12/2017 ont été reclassés afin d'assurer la comparabilité avec les chiffres de l'exercice se terminant le 31/12/2018. Ces reclassements n'ont aucun impact sur les résultats de l'exercice 2017.

NOS MISSIONS

Institué par la loi modifiée du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement a pour objectif de contribuer au développement de l'habitat par le biais de la construction de logements abordables et accessibles à l'ensemble des foyers, avec pour missions principales :

- 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.
- 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 sont 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.

Le Fonds peut également, sous l'approbation du ministre, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.

Enfin 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.



ORGANISATION ET **FONCTIONNEMENT**

La loi du 24 avril 2017 portant sur la réorganisation de l'établissement public nommé «Fonds du Logement» a permis la refonte en profondeur de l'organisation afin de rendre le Fonds du Logement plus efficace dans l'ensemble de ses missions.

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.

Il est administré par un Conseil d'Administration composé de treize membres nommés par le Grand-Duc pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois de suite, et présidé par un représentant du membre du gouvernement ayant le logement dans ses attributions.

Un commissaire de gouvernement, nommé par le ministre ayant le logement dans ses attributions, contrôle l'activité, la gestion technique, administrative et financière de l'Établissement.

La direction du Fonds est assurée par un directeur assisté de deux directeurs-adjoints, en charge d'exécuter les décisions du Conseil d'Administration et d'assurer la gestion journalière de l'établissement.

Pour permettre au Fonds d'exercer au mieux ses missions face à un besoin prononcé de logements locatifs, l'État peut garantir les prêts contractés par le Fonds jusqu'à 120 millions d'euros.

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

FRANK ARNDT (depuis décembre 2018)

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

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

PREMIER CONSEILLER DE GOUVERNEMENT,
**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 HOBSCHEID,
**REPRÉSENTANT LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL
DES VILLES ET DES COMMUNES LUXEMBOURGEOISES**

LAURENT KNAUF (depuis février 2018)

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

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 2018



23 JANVIER 2018

Fête du bouquet
de 7 maisons unifamiliales
à Luxembourg-cents



30 JANVIER 2018

Premier coup de pelle du projet
de construction «Kräizerberg»
à Grevenmacher



20 FÉVRIER 2018

Logement Dag
organisé par RTL Radio
au City Concorde à Bertrange



8 MARS 2018

Premier coup de pelle du projet
de construction de 5 résidences
à appartements à Echternach



16 - 18 MARS 2018

Urban Living Differdange



3 AVRIL 2018

Emménagement des bureaux
du Fonds du Logement
à Luxembourg Merl



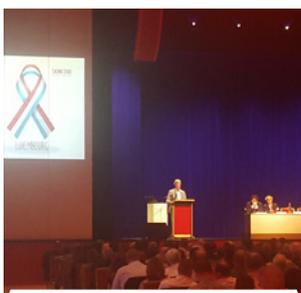
25 AVRIL 2018

Pose de la 1^{ère} pierre du projet de
construction «Miwelchen»
à Differdange



28 MAI 2018

Inauguration du projet de
réhabilitation de l'ancienne
ferme «Nelson Haff»
à Colmar-Berg



7 JUIN 2018

Journée des Bourgmestres
à Mondorf-les-bains



11 JUIN 2018

Fête de bouquet du projet
de construction de
10 maisons unifamiliales
à Senningerberg



2 JUILLET 2018

Inauguration du projet
de construction
de 17 maisons unifamiliales
à Mondorf-les-bains



30 JUIN 2018

Journée d'Orientation organisée
par l'OLAI à Luxembourg



14 SEPTEMBRE 2018

Pose de la 1^{ère} pierre du projet de construction de 4 maisons jumelées à Useldange



2 OCTOBRE 2018

Inauguration du projet «Terrasses de la Ville» à Differdange



8 OCTOBRE 2018

Inauguration du projet de réhabilitation de l'ancienne ferme «Haff Bredimus» à Huncherange



9 OCTOBRE 2018

Inauguration de 18 maisons unifamiliales et d'une résidence à appartements «Quartier Wunnen am Park» à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen



13-21 OCTOBRE 2018

Semaine Nationale du Logement à Luxexpo The Box



10 NOVEMBRE 2018

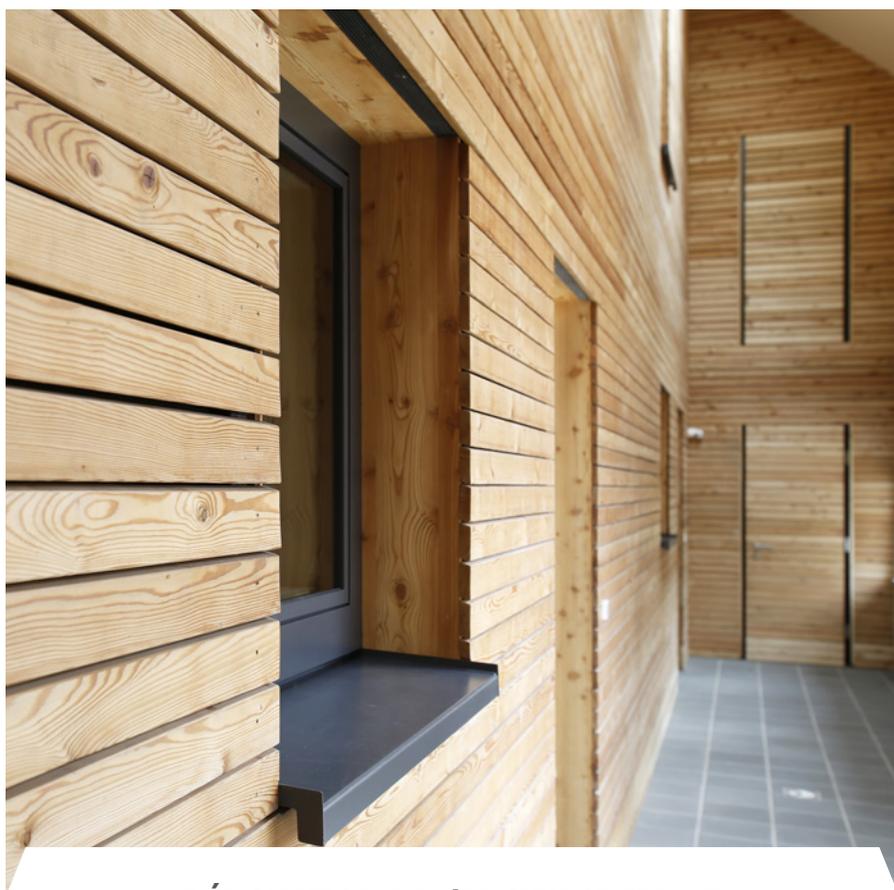
Matinée d'«Information Logement» à Dudelange

LES PROJETS 2018

En 2018, le Fonds du Logement a procédé à l'inauguration de 133 logements destinés à la vente ou à la location. En parallèle, il a poursuivi ses travaux sur 8 chantiers et procédé au démarrage de travaux de construction, d'infrastructures ou de viabilisation de divers autres projets. Enfin, dans le cadre de la convention signée avec Post Luxembourg en septembre 2018, le Fonds procède également aux travaux de finition des bureaux de poste sis à Kayl et à Troisvierges qui permettront la réalisation de 8 logements locatifs subventionnés supplémentaires à court terme.



LES PROJETS **ACHEVÉS**



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

LOCALISATION

Rue de la Poste à **Colmar-Berg**

TYPE D'UNITÉS

Un foyer de **5 chambres** individuelles et **3 maisons unifamiliales** de +/- 114 m²

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Rénovation et aménagement du corps de logis en foyer de 5 chambres individuelles pour les besoins d'Arcus asbl et construction de 3 maisons unifamiliales à l'intérieur de l'ancienne grange.

PARTICULARITÉS DU PROJET

Ancien corps de ferme comprenant un corps de logis avec grange et dépendances, classé par le Service des Sites et des Monuments Nationaux en 2014.

LES PROJETS **ACHEVÉS**



MAISONS UNIFAMILIALES À MONDORF-LES-BAINS

LOCALISATION

Rue Ferd Schuman
à **Mondorf-les-bains**

TYPE D'UNITÉS

17 maisons unifamiliales

DESTINATION

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Quatre types de maisons en bande comprenant 3 ou 4 chambres-à-coucher et un type de maisons libres de 4 côtés comprenant 3 chambres-à-coucher.



RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE FERME « HAFF BREDIMUS » À HUNCHERANGE

LOCALISATION

Rue de l'école
à **Huncherange**

TYPE D'UNITÉS

14 logements
(4 duplex et 10 appartements)

DESTINATION

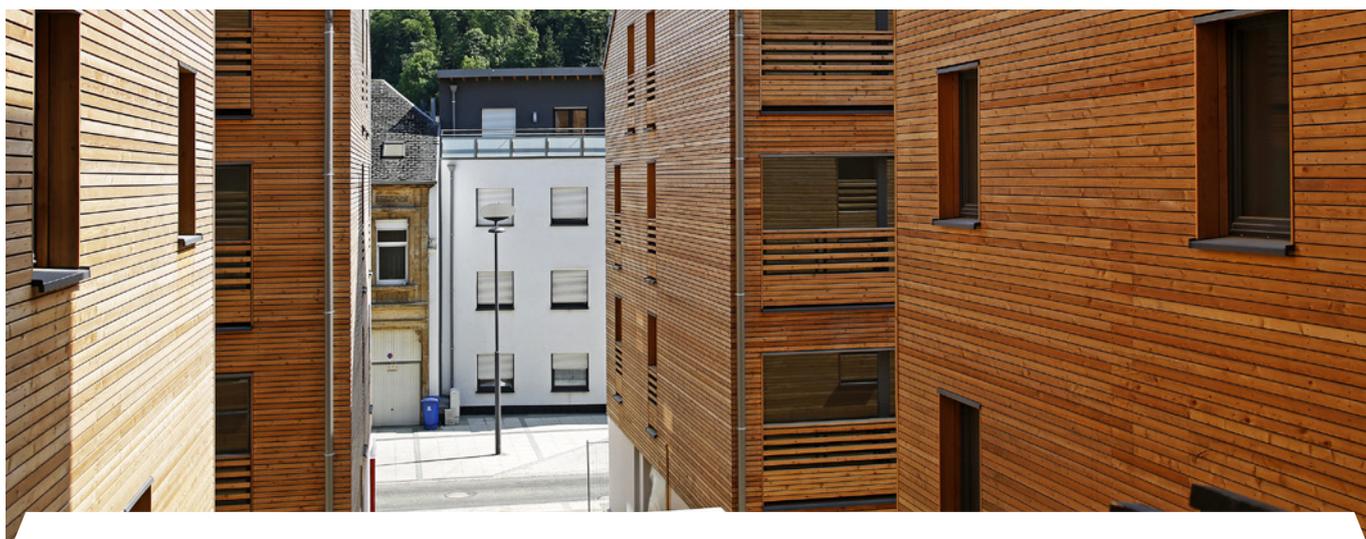
Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Transformation et extension de la maison et de la grange existantes, et remplacement des annexes latérales par un nouvel immeuble.

PARTICULARITÉS DU PROJET

Le corps de ferme dit « Haff Bredimus », daté de 1743 et de 1786, constitue l'un des derniers bâtiments de ce type au Luxembourg et est répertorié au patrimoine architectural communal et national. La réhabilitation du site a été réalisée en étroite collaboration avec les Service des Sites et monuments nationaux.



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL « LES TERRASSES DE LA VILLE » À DIFFERDANGE

LOCALISATION

Grand Rue à **Differdange**

TYPE D'UNITÉS

7 résidences comprenant
59 appartements

DESTINATION

Vente subventionnée

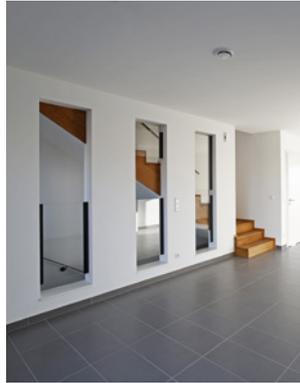
NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

L'ensemble du projet comprend la réalisation de 75 appartements répartis dans 9 résidences aménagées sur 3 rangées dans le cadre de la revalorisation du centre-ville de Differdange.

LES PROJETS **ACHEVÉS**



RÉSIDENCE À APPARTEMENTS (3SA) À ESCH-SUR-ALZETTE

LOCALISATION

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

TYPE D'UNITÉS

17 appartements et
2 commerces

DESTINATION

Vente subventionnée
et non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Résidence construite
sur 3 niveaux de manière
particulièrement rationnelle
afin de superposer les logements
et les éléments techniques.



MAISONS UNIFAMILIALES (6SB1 & 6SB2) À ESCH-SUR-ALZETTE

LOCALISATION

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

TYPE D'UNITÉS

18 maisons unifamiliales

DESTINATION

Vente subventionnée et
non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Les 18 maisons unifamiliales sont
réparties à raison de 2 ensembles
de 9 maisons en bande dont l'un
de construction en ossature bois
et l'autre de construction
traditionnelle en béton.

LES PROJETS EN COURS



**MAISONS UNIFAMILIALES
À SENNINGERBERG**

LOCALISATION

Rue du Grünwald
à **Senningerberg**

TYPE D'UNITÉS

10 maisons unifamiliales

DESTINATION

Vente et location subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Réparties sur 3 ensembles, les maisons sont implantées perpendiculairement à la rue du Grünwald, permettant une intégration harmonieuse du projet à l'existant.



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL
À DIEKIRCH**

LOCALISATION

Rue François-Julien Vannerus
à **Diekirch**

TYPE D'UNITÉS

16 appartements

DESTINATION

Location subventionnée
et non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Immeuble d'habitation réalisé sur un ancien terrain industriel, à +/- 150 mètres de la gare.



LES PROJETS EN COURS



RÉSIDENCE « MIWELCHEN » À DIFFERDANGE

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.

DESTINATION

Location subventionnée et non-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.



IMMEUBLES RÉSIDENTIELS À ECHTERNACH

LOCALISATION

Rue Kahlenbeerch
à **Echternach**

TYPE D'UNITÉS

30 appartements

DESTINATION

Vente et location subventionnées

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.

LES PROJETS EN COURS



**MAISONS UNIFAMILIALES
À LUXEMBOURG-CENTS**

LOCALISATION

Rue Cents
à **Luxembourg-Cents**

TYPE D'UNITÉS

7 maisons unifamiliales

DESTINATION

Vente subventionnée
en l'état futur d'achèvement

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

De caractère sobre et homogène,
ce nouvel ensemble s'intègre
harmonieusement à
l'environnement existant.



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL
« KRÄIZERBERG » À GREVENMACHER**

LOCALISATION

Rue de Luxembourg
à **Grevenmacher**

TYPE D'UNITÉS

23 appartements

DESTINATION

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 un
cadre de vie agréable aux
habitants.

LES PROJETS EN COURS



IMMEUBLE RÉSIDENTIEL (7SA) À ESCH-SUR-ALZETTE

LOCALISATION

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

TYPE D'UNITÉS

34 appartements
et 2 commerces

DESTINATION

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Équipé d'infrastructures publiques (écoles), de services de proximité, de commerces ainsi que d'un raccordement aux transports publics, le nouveau quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen est exceptionnel dans sa conception et respectueux de l'environnement.



MAISONS UNIFAMILIALES À USELDANGE

LOCALISATION

Rue de l'église
à **Useldange**

TYPE D'UNITÉS

4 maisons jumelées

DESTINATION

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

De caractère contemporain, le projet comprend la réalisation de 2 ensembles de 2 maisons avec des volumes simples et compacts, s'intégrant harmonieusement à l'environnement existant.

LES **NOUVEAUX** PROJETS



**ENSEMBLE DE MAISONS
À NOERDANGE**

LOCALISATION

Coin Dikrecherstrooss/Huelewee
à **Noerdange**

TYPE D'UNITÉS

4 maisons unifamiliales
et **1 maison bi-familiale**

DESTINATION

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Viabilisation

PARTICULARITÉS DU PROJET

L'ensemble des constructions
formera un îlot abritant les
jardins privatifs au centre,
également accessibles par
un chemin piétonnier.



**MAISONS UNIFAMILIALES
À SCHWEICH**

LOCALISATION

Coin Sellerstrooss/An der Hoh
à **Schweich**

TYPE D'UNITÉS

3 maisons unifamiliales
passives

DESTINATION

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Viabilisation

PARTICULARITÉS DU PROJET

Les maisons seront réalisées
sur demi-niveaux afin de respecter
la pente naturelle du terrain et
permettre un accès aux jardins
privatifs sis à l'arrière des
constructions.

LES **NOUVEAUX** PROJETS



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL (7ND)
À ESCH-SUR-ALZETTE**

LOCALISATION

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

TYPE D'UNITÉS

40 appartements
et 8 commerces

DESTINATION

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Construction

PARTICULARITÉS DU PROJET

Équipé d'infrastructures publiques (écoles), de services de proximité, de commerces ainsi que d'un raccordement aux transports publics, le nouveau quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen est exceptionnel dans sa conception et respectueux de l'environnement.



**MAISONS UNIFAMILIALES
ET BI-FAMILIALES À BRIDEL**

LOCALISATION

Rue des Bouleaux/rue des Bruyères
à **Bridel**

TYPE D'UNITÉS

13 maisons unifamiliales et
5 maisons bi-familiales

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Infrastructures

LES **NOUVEAUX** PROJETS



MAISONS UNIFAMILIALES À NIEDERFEULEN

LOCALISATION

Route d'Arlon
à **Niederfeulen**

TYPE D'UNITÉS

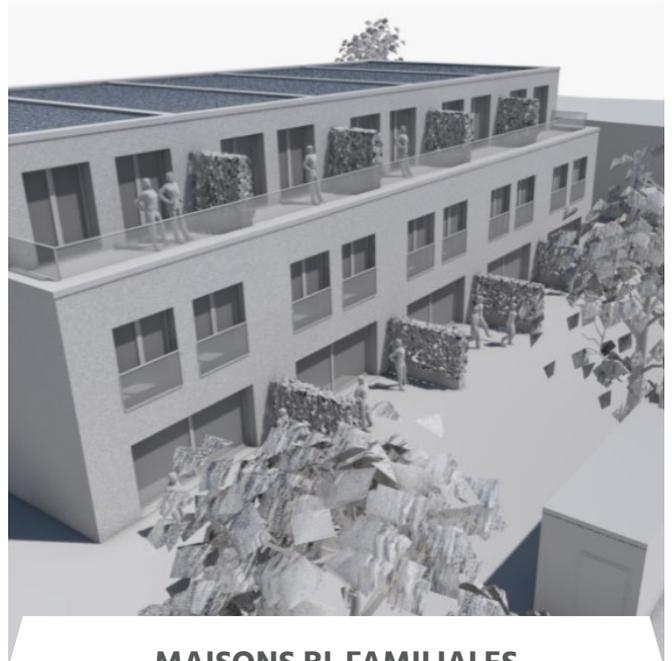
6 maisons jumelées

DESTINATION

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Infrastructures



MAISONS BI-FAMILIALES À FENTANGE

LOCALISATION

Op der Sterz
à **Fentange**

TYPE D'UNITÉS

5 maisons bi-familiales

DESTINATION

Locations et ventes
subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Infrastructures

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. À cela s'ajoute le développement de projets de grande envergure tels que «Wunne mat der Wooltz» et «Haartgarten» à Wiltz, «Neischmelz» à Dudelange, «Woeltgebund/Auf Berg» à Mamer, la cité «Manertchen» à Echternach, et le «Val St. André» à Luxembourg, prévoyant la réalisation de +/- 2.470 unités de logement.



LES PROJETS DE **GRANDE ENVERGURE**



« **NEISCHMELZ** »
À **DUDELANGE**
+/- 1.000 LOGEMENTS



CITÉ « **MANERTCHEN** »
À **ECHTERNACH**
+/- 214 LOGEMENTS



« **VAL ST. ANDRÉ** »
À **LUXEMBOURG**
+/- 104 LOGEMENTS



« **WUNNE MAT DER WOOLTZ** »
ET « **HAARTGARTEN** »
À **WILTZ**
+/- 1.000 LOGEMENTS



« **WOELTGEBUND/AUF BERG** »
À **MAMER**
+/- 154 LOGEMENTS



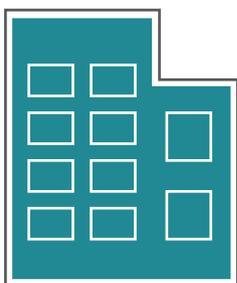
LE FONDS ET **LA VENTE**

Eu égard à son statut de promoteur public, le Fonds du Logement met en vente, chaque année, des constructions à prix abordable afin de favoriser l'accès à la propriété de particuliers répondant aux conditions suivantes :

- Être une personne physique et occuper le logement à des fins d'habitation personnelle uniquement
- Bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou de construction auprès du service des aides au Logement
- Bénéficiaire d'un accord de financement délivré par un établissement financier
- Ne pas être propriétaire d'un logement

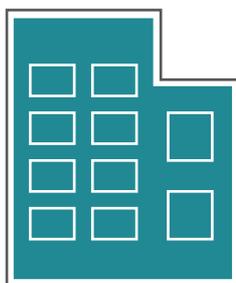
LES VENTES DE L'ANNÉE

Au cours de l'année 2018, le Fonds du Logement a procédé aux ventes actées suivantes :



32

appartements à Differdange



1

appartement à Diekirch



14

maisons unifamiliales
à Mondorf-les-Bains

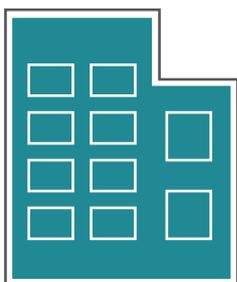


2

parkings à Luxembourg

Les terrains sur lesquels sont construits les biens vendus par le Fonds du Logement sont cédés dans le cadre d'un droit d'emphytéose d'une durée de 99 ans. Le Fonds du Logement se réserve un droit de préemption en cas de revente du bien pendant toute la durée du droit d'emphytéose.

Dans le cadre de l'application de ce droit, le Fonds du Logement a procédé à la revente des biens suivants au cours de l'année 2018 :



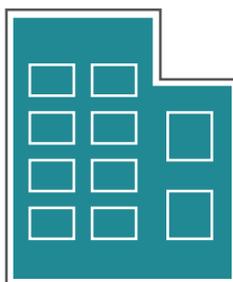
1

studio à Luxembourg



1

1 maison unifamiliale à Luxembourg



1

appartement à Hosingen

Le **total des ventes** de l'année représente un montant de **17.262.398,45 €**.



LE FONDS ET LA LOCATION

Le Fonds du Logement met en location, chaque année, des logements subventionnés répartis sur l'ensemble du territoire luxembourgeois destinés aux ménages à revenus modestes répondant aux conditions suivantes :

- Ne pas être propriétaire ou usufruitier ou emphytéote d'un autre logement
- Occuper le logement à des fins d'habitation personnelle uniquement
- Ne pas jouir d'un droit d'habitation dans un autre logement

Les loyers des logements locatifs subventionnés sont calculés selon le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévu par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en fonction du revenu net disponible annuel du ménage locataire et de la surface pondérée du logement occupé. Ainsi, il permet à de nombreux ménages de trouver un logement adapté à leurs besoins et situation.

Le Fonds du Logement gère et entretient 1.907 logements répartis sur l'ensemble du territoire, soit le parc locatif le plus important du pays.

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (*)
1	Luxembourg	574	30,10	4,93
2	Differdange	306	16,05	11,68
3	Esch-sur-Alzette	217	11,38	6,19
4	Dudelange	110	5,77	5,27
5	Schifflange	62	3,25	5,77
6	Rumelange	56	2,94	10,10
7	Pétange	52	2,73	2,78
8	Mertert	37	1,94	8,19
9	Bertrange	36	1,89	4,41
10	Sandweiler	35	1,84	9,61
11	Bettembourg	33	1,73	3,00
12	Echternach	33	1,73	5,88
13	Grevenmacher	31	1,63	6,30
14	Ettelbruck	25	1,31	2,86
15	Parc Hosingen	25	1,31	7,15
16	Sanem	21	1,10	1,25
17	Troisvierges	19	1,00	5,98
18	Kaerjeng	17	0,89	1,65
19	Mondercange	17	0,89	2,45
20	Mamer	16	0,84	1,68
21	Mersch	15	0,79	1,59
22	Steinsel	15	0,79	2,82
23	Clervaux	15	0,79	2,87
24	Remich	15	0,79	4,12
25	Steinfort	14	0,73	2,73
26	Wiltz	14	0,73	2,04
27	Schengen	13	0,68	2,70
28	Strassen	12	0,63	1,30
29	Schuttrange	9	0,47	2,17
30	Esch-sur-Sûre	8	0,42	3,03
31	Kayl	8	0,42	0,88
32	Erpeldange	6	0,31	2,57
33	Useldange	6	0,31	3,22
34	Junglinster	4	0,21	0,53
35	Rosport	4	0,21	1,09
36	Reisdorf	4	0,21	3,32
37	Betzdorf	4	0,21	1,03
38	Wintrange	4	0,21	0,92
39	Colmar-Berg	3	0,16	1,35
40	Rambrouch	3	0,16	0,69
41	Schieren	3	0,16	1,47
42	Lenningen	2	0,10	1,04
43	Beaufort	1	0,05	0,36
44	Diekirch	1	0,05	0,15
45	Winseler	1	0,05	0,74
46	Grosbous	1	0,05	0,95
	TOTAL	1.907		

(*) 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



LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Afin de mener à bien ses missions, le Fonds du Logement est toujours à la recherche de terrains en vue de la réalisation de petits & moyens projets, ou encore le développement de projets de grande envergure.

À ce jour, il dispose d'un potentiel foncier de 105,50 hectares, dont 35 hectares à Wiltz - « WUNNE MAT DER WOOLTZ » et « HAARTGARTEN » et 36 hectares à Dudelange - « NEISCHMELZ ».

LES ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Au cours de l'année 2018, le Fonds du Logement a procédé aux acquisitions suivantes :

- **3 terrains** sis à Heffingen, à Grosbous et à Koerich 1.503.000,00 €
- **4 terrains** sis à Mertzig, Walferdange, Helperknapp et Strassen dans le cadre de son droit de préemption légal 3.197.780,00 €
- **5 logements** sis à Diekirch, Hosingen, Luxembourg et Esch-sur-Alzette et **1 parking** sis à Luxembourg dans le cadre de son droit de préemption conventionnel 1.604.000,35 €
- **6 immeubles** sis à Remich, Kayl, Troisvierges, Biwer, Esch-sur-Sûr et Useldange dans le cadre de la convention signée avec Post Luxembourg en septembre 2018, et **une maison** sise à Wiltz 6.258.200,00 €

Le **total des acquisitions** de l'année représente un montant de :

12.562.980,35 €



LE BILAN

ET LES RÉSULTATS 2018

Rapport de gestion du Conseil d'Administration	37
Rapport du réviseur d'entreprises agréé	38
Bilan au 31 décembre 2018	40
Comptes de profits et pertes	44
Annexes aux comptes annuels	46
Comptes annuels séparés	54

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 2018. Ils se rapportent au quarantième exercice social depuis la création du Fonds du Logement en 1979.

Le chiffre d'affaires net de l'année clôturée le 31 décembre 2018 s'élève à 34,5 millions d'euros, contre 23,7 millions d'euros en 2017, ce qui constitue une hausse de 45%. Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

- de ventes aux particuliers réalisées pour un montant de 21,8 millions d'euros et en hausse de 10,5 millions d'euros par rapport à 2017. Cette bonne performance est essentiellement due aux ventes de 11 appartements à Differdange Grand Rue, 6 appartements à Differdange Rue Pasteur, 15 appartements à Differdange Terrasses de la Ville, 14 maison à Mondorf-les-Bains, 2 appartements et 2 commerces à Roodt sur Syre et finalement 6 appartements à Steinsel;
- de recettes de loyers pour un montant de 12,4 millions d'euros contre 12,0 millions d'euros en 2017, soit une augmentation de 3%. 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 12,7 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 2018, l'activité construction représente un volume de travaux de 27,5 millions d'euros. Les travaux en cours s'établissent à 115,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 113,7 millions d'euros l'année précédente, soit une légère augmentation de 2%. Cette tendance associée à la hausse de notre chiffre d'affaires souligne le développement croissant de nos activités de construction.

Les capitaux propres du Fonds du Logement se renforcent en s'établissant à 410,4 millions d'euros au 31 décembre 2018 par rapport à 399,8 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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 13 juin 2019
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 2018 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 2018, 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 REVISEUR 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 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 2018

ACTIF	Références	31.12.2018	31.12.2017
A. Capital souscrit non versé			
I. Capital souscrit non appelé			
II. Capital souscrit appelé et non versé			
B. Frais d'établissement			
C. Actif immobilisé		358.613.850,97	345.829.206,36
I. Immobilisations incorporelles	Note 3	382.131,65	255.129,27
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		160.851,65	255.129,27
b) créés par 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		221.280,00	0,00
II. Immobilisations corporelles	Note 4	354.606.125,29	341.948.483,06
1. Terrains et constructions		350.874.596,64	337.950.682,51
2. Installations techniques et machines		2.605.668,43	3.091.111,11
3. Autres installations, outillage et mobilier		1.125.860,22	906.689,44
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	31.12.2018	31.12.2017
D. Actif circulant		139.293.567,41	135.808.103,54
I. Stocks	Note 6	115.590.585,77	113.667.221,80
1. Matières premières et consommables			
2. Produits en cours de fabrication		100.071.177,88	104.845.969,91
3. Produits finis et marchandises		15.519.407,89	8.821.251,89
4. Acomptes versés			
II. Créances		20.244.455,73	18.449.629,76
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		20.244.455,73	12.065.617,37
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		0,00	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		3.458.525,91	3.691.251,98
E. Comptes de régularisation		94.712,48	292.171,05
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		498.002.130,86	481.929.480,95

BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Références	31.12.2018	31.12.2017
A. Capitaux propres	Note 7	410.373.409,45	399.756.478,71	
I. Capital souscrit		174.655.973,09	174.655.973,09	
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		50.611.656,27	55.522.973,56	
VI. Résultat de l'exercice		-8.442.504,23	-4.911.317,29	
VII. Acomptes sur dividendes				
VIII. Subventions d'investissements en capital	Note 8	188.050.985,59	168.991.550,62	
B. Provisions	Note 9	24.139.389,40	25.707.756,41	
1. Provisions pour pensions et obligations similaires				
2. Provisions pour impôts				
3. Autres provisions ⁽¹⁾		24.139.389,40	25.707.756,41	
C. Dettes		63.480.242,30	56.456.156,12	
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	31.12.2018	31.12.2017
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	35.351.778,01	32.765.563,49
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		10.197.335,35	21.831.557,90
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		25.154.442,66	10.934.005,59
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		9.606.689,55	8.721.086,22
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		9.606.689,55	8.721.086,22
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Dettes sur achats et prestations de services		15.870.113,23	13.712.110,28
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		10.903.442,14	8.306.664,96
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		4.966.671,09	5.405.445,32
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		2.651.661,51	1.257.396,13
a) Dettes fiscales		265.539,66	263.670,25
b) Dettes au titre de la sécurité sociale		277.981,14	211.855,23
c) Autres dettes		2.108.140,71	781.870,65
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		2.108.140,71	
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			781.870,65
D. Comptes de régularisation		9.089,71	9.089,71
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)		498.002.130,86	481.929.480,95

1) Pour un souci de cohérence entre les exercices, la provision comptabilisée en 2017 est reclassée en "Autres provisions" pour un montant de 25 707 756,41

PROFITS ET PERTES

EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2018

AU 31 DÉCEMBRE 2018

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2018	2017
1. Chiffre d'affaires net	Note 11	34.525.245,06	23.736.552,11
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	7.744.163,28	15.918.358,58
5. Matières premières et consommables et autres charges externes		-22.415.773,82	-11.485.659,14
a) Matières premières et consommables		-22.415.773,82	-11.485.659,14
B) Autres charges externes			
6. Frais de personnel	Note 13	-6.891.702,39	-5.419.039,81
a) Salaires et traitements		-5.992.280,85	-4.719.234,67
b) Charges sociales		-899.421,54	-699.805,14
i) couvrant les pensions		-526.147,89	-415.579,23
ii) autres charges sociales		-373.273,65	-284.225,91
c) Autres frais de personnel			
7. Corrections de valeur	Notes 3 / 4	-10.474.976,03	-12.623.372,02
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles		-10.117.074,94	-12.257.379,42
b) sur éléments de l'actif circulant		-357.901,09	-365.992,60
8. Autres charges d'exploitation	Notes 14	-11.036.543,68	-15.039.327,30
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	0,00
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres produits ne figurant pas sous a)			0,00

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2018	2017
11. Autres intérêts et autres produits financiers		198.666,95	96.828,18
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et produits financiers		198.666,95	96.828,18
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		-91.583,60	-95.657,89
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et charges financières		-91.583,60	-95.657,89
15. Impôts sur le résultat			
16. Résultat après impôts sur le résultat		-8.442.504,23	-4.911.317,29
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.			
18. Résultat de l'exercice		-8.442.504,23	-4.911.317,29

ANNEXES

AUX COMPTES ANNUELS

NOTE 1 - GÉNÉRALITÉS

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 52, boulevard Marcel Cahen à L-1311 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, de la loi du 24 avril 2017 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, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes annuels sont établis conformément à 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.

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

Certains chiffres de l'exercice se terminant le 31 décembre 2017 ont été reclassés afin d'assurer la comparabilité avec les chiffres de l'exercice se terminant le 31 décembre 2018. Ces reclassements n'ont aucun impact sur le résultat de l'exercice 2017.

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.

À 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% à 20%
Équipement informatique	33%

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.

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. Les investissements reclassés pour vente future non subventionnés sont entièrement à charge du Fonds du Logement.

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.

Stocks

Les stocks sont composés d'opérations et chantiers immobiliers en cours. Ceux-ci sont évalués à leur coût de revient (coût réel additionné d'un coefficient de 6%). 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 (suivant la méthode à l'achèvement).

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. Ainsi les charges locatives et revenus y relatifs sont repris dans la même année comptable.

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.

NOTE 3 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Licences	
EUR	
Prix d'acquisition, au début de l'exercice	5.877.732,29
Acquisitions de l'exercice	282.002,77
Transferts	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	6.159.735,06
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(5.622.603,02)
Dotations de l'exercice	(155.000,39)
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(5.777.603,41)
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	382.131,65

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	78.862.209,25	342.057.492,17	4.364.432,01	3.049.093,07	428.333.226,50
Acquisitions de l'exercice	12.472.666,37	13.251.258,60	-	406.155,94	26.130.080,91
Cessions de l'exercice	(157.656,75)	(3.124.166,86)	(234.460,00)	-	(3.516.283,61)
Transferts	-	-	-	-	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	91.177.218,87	352.184.583,91	4.129.972,01	3.455.249,01	450.947.023,80
Corrections de valeur, au début de l'exercice	-	(82.969.018,91)	(1.273.320,90)	(2.142.403,63)	(86.384.743,44)
Dotations de l'exercice	-	(9.564.063,37)	(260.805,04)	(190.371,80)	(10.015.240,21)
Reprises de l'exercice	-	45.876,14	9.822,36	3.386,64	59.085,14
Transferts	-	-	-	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	(92.487.206,14)	(1.524.303,58)	(2.329.388,79)	(96.340.898,51)
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	91.177.218,87	259.697.377,77	2.605.668,43	1.125.860,22	354.606.125,29

NOTE 5 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	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	-	-
Transfert	-	-
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	-	-
Transfert	-	-
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	-	-
Transfert	-	-
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	-	-
Transfert	-	-
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

NOTE 5 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (SUITE)

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	90 %	31.12.2017	143.488,96	21.419,35
Société Coopérative de Chauffage Urbain, Dudelange (non audité)	22,83 %	31.12.2017	(6.492,95)	11.356,38
Chauffage Al Esch S.A., Luxembourg	99,94 %	31.12.2017	330.963,85	17.954,98
Chauffage Sauerwiss S.A., Luxembourg	99,99 %	31.12.2017	1.783.157,77	73.122,72
Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Luxembourg	99,99 %	31.12.2017	260.586,98	9.367,91
Société Anonyme Cogénération Dudelange-Brill, Dudelange	25 %	31.12.2017	1.190.348,43	110.862,43
Chauffage Eecherschmelz S.A., Luxembourg (non audité)	99,99 %	31.12.2017	1.748.208,02	33.790,09
E-village S.A., Luxembourg	99,98 %	31.12.2015	157.694,49	674,94
S.A. Kraeizgaass, Luxembourg	99,97 %	31.12.2017	113.347,51	(6.334,04)

NOTE 6 - STOCKS

Produits et commandes en cours:	31.12.2018	31.12.2017
Nonnewisen	27.595.838,68	23.981.390,34
Differdange 78-92 Grand Rue	-	15.268.015,69
Mondorf	-	5.464.062,89
Echternach	4.249.850,39	2.687.795,25
Huncherange	-	2.627.143,29
Colmar-Berg	-	1.930.130,67
Diekirch	2.572.259,54	1.498.784,19
Dudelange Laminoir	5.264.044,84	4.183.861,41
Wiltz	3.748.444,84	2.146.748,21
Cents	1.723.289,48	-
Differdange, place des Alliés	2.701.024,61	-
Senningerberg	3.115.209,26	-
Grevenmacher	2.443.988,13	-
Autres (214 projets en planification)	46.657.228,11	45.058.037,97
	100.071.177,88	104.845.969,91

Produits et commandes en cours:	31.12.2018	31.12.2017
Differdange, Terrasses	12.889.950,85	2.830.492,92
Oberkorn, rue Pasteur	-	1.852.316,70
Roodt-Syre	284.550,02	2.944.519,00
Nonnewisen	-	1.193.923,27
Mondorf	1.466.814,24	-
Hosingen	878.092,78	-
	15.519.407,89	8.821.251,89

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	174.655.973,09	5.497.298,73	55.522.973,56	(4.911.317,29)
Augmentation	-	-	-	-
Affectation de l'exercice	-	-	(4.911.317,29)	4.911.317,29
Résultat de l'exercice	-	-	-	(8.442.504,23)
Situation à la fin de l'exercice	174.655.973,09	5.497.298,73	50.611.656,27	(8.442.504,23)

NOTE 8 – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT EN CAPITAL

	2018	2017
	EUR	EUR
Valeur brute, au début de l'exercice	190.374.339,50	183.787.381,12
Augmentations	22.583.397,35	6.586.958,38
Valeur brute à la fin de l'exercice	212.957.736,85	190.374.339,50
Corrections de valeur, au début de l'exercice	-21.382.788,88	-16.325.072,11
Reprises	-3.523.962,38	-5.057.716,77
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-24.906.751,26	-21.382.788,88
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	188.050.985,59	168.991.550,62

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	1.334.328,55	355.784,00	23.661.459,53	251.509,11
Mouvements de l'exercice	-	-	-	-
Dotations	1.267.737,44	-	2.596.973,77	217.642,79
Reprises	(1.334.328,55)	(37.199,97)	(4.098.190,54)	(251.509,11)
Solde à la fin de l'exercice	1.267.737,44	318.584,03	22.160.242,76	217.642,79

	Provision pour congé non pris	Provision exceptionnelle	TOTAL DES PROVISIONS
	EUR	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	104.675,13	-	25.707.756,32
Mouvements de l'exercice	-	-	-
Dotations	110.659,85	64.522,53	3.557.536,38
Reprises	(104.675,13)	-	(5.825.903,30)
Solde à la fin de l'exercice	110.659,85	64.522,53	24.139.389,40

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 ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Au 31 décembre 2018, le Fonds bénéficie de douze ouvertures de crédit de respectivement 18.500.000,00€, 15.000.000,00€, 11.500.000,00€, 6.500.000,00€, 6.500.000,00€, 6.000.000,00€, 4.500.000,00€, 3.250.000,00€, 2.000.000,00€, 1.800.000,00€, de 1.400.000,00€ et de 1.000.000,00€ destinées au financement de travaux de construction destinées à la vente.

Le Fonds bénéficie en sus, de trois crédits supplémentaires: l'un de 1.800.000,00€ sous forme d'un crédit hypothécaire sur 10 ans destiné à financer une opération immobilière destinée à la location non subventionnée, l'autre sous forme d'une ligne de crédit en compte courant d'un montant de 8.000.000,00€ destinée à couvrir

les besoins en fonds de roulement de l'activité location subventionnée du Fonds, et finalement un montant de 10.000.000,00€ sous forme d'une ligne de crédit destinée au financement de l'acquisition des terrains.

L'État Luxembourgeois se porte garant pour les lignes de crédits et emprunts auprès des établissements bancaires.

Le solde au 31/12/2018 s'élève à EUR 35.351.778,01 (2017: EUR 32.765.563,49).

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentent comme suit au 31 décembre 2018:

	Inférieur ou égale à un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	9.997.992,83	24.412.287,49	-	34.410.280,32
Emprunts hypothécaires	199.342,52	742.155,17	-	941.497,69
TOTAL	10.197.335,35	25.154.442,66	-	35.351.778,01

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentaient 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

NOTE 11 - CHIFFRE D'AFFAIRES NET

	2018	2017
	EUR	EUR
Ventes de chaleur	0,00	1.236,23
Ventes aux particuliers	21.773.238,15	11.330.440,57
Ventes de travaux	0,00	35.136,77
Recettes loyers	12.398.866,54	12.017.838,60
Recettes vente par bail emphytéotique	353.140,37	351.899,94
	34.525.245,06	23.736.552,11

NOTE 12 – AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

	2018	2017
	EUR	EUR
Subventions d'exploitation	1.160.613,43	5.253.761,59
Reprises sur subventions d'investissements	3.398.019,28	6.891.123,67
Subventions couvrant les déficits d'exploitation	2.461.149,70	3.334.227,31
Autres produits divers	724.380,87	439.246,01
	7.744.163,28	15.918.358,58

NOTE 13 – FRAIS DE PERSONNEL

Nombre de personnes occupées en moyenne à temps plein au cours de l'exercice:	2018	2017
Employés	87	73

NOTE 14 – AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	2018	2017
	EUR	EUR
Provision grosses réparations sur logements	2.596.973,77	2.604.375,62
Locations immeubles	1.118.595,87	450.305,69
Créances irrécouvrables	732.231,00	0,00
Prescription de loyer et charges	700.906,22	589.628,39
Provision risques & litiges (promotion,...)	700.000,00	673.338,43
Régularisation TVA prorata	596.568,95	1.087.863,15
Personnel prêté à l'entreprise	543.439,60	299.683,00
Honoraires comptables et d'audit	405.886,00	212.941,33
Charges locatives à charges du FDL	382.237,69	878.289,62
Honoraires contentieux (Avocats et Huissiers)	341.175,60	288.638,40
Autres	288.638,40	7.954.263,67
	11.036.543,68	15.039.327,30

NOTE 15 – 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 20.452.959,96 EUR sur une durée de 11 ans.

En termes d'utilisation de la garantie de l'Etat, 95.950.000,00 EUR est garanti sur des lignes crédits dont 34.410.280,32 EUR était effectivement utilisé.

Un emprunt hypothécaire d'un montant de 941.497,69 EUR sur un immeuble est garanti par un mandat hypothécaire sur l'immeuble en question.

COMPTES ANNUELS SÉPARÉS

DU 1^{ER} JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018

	Comptabilité générale	Location non-subventionnée	Vente non-subventionnée	Location subventionnée	Vente subventionnée	Non pris en compte
1. Chiffre d'affaires	34.525.245,06	4.271.236,83	5.235.929,98	8.127.752,28	16.890.325,97	
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	7.744.163,28	959.356,73	90.692,66	4.970.388,89	1.723.725,00	
5. Matières premières et consommables et autres charges externes						
a) Matières premières et consommables	-22.415.773,82	-26.256,15	-4.783.459,81	-684.652,75	-16.921.405,11	
b) Autres charges externes						
6. Frais de personnel						
a) Salaires et traitements	-5.992.280,85	-665.126,30	-180.445,90	-4.040.197,21	-1.106.511,43	
b) Charges sociales	-899.421,54	-111.349,04	-24.257,34	-615.066,87	-148.748,30	
i) couvrant les pensions						
ii) autres charges sociales						
c) Autres frais de personnel						
7. Corrections de valeurs						
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	-10.117.074,94	-2.415.594,16	-45.888,65	-7.552.376,58	-103.215,55	
b) sur éléments de l'actif circulant	-357.901,09	-104.126,70	0,00	-253.774,39	0,00	

	Comptabilité générale	Location non-subsventionnée	Vente non-subsventionnée	Location subsventionnée	Vente subsventionnée
8. Autres charges d'exploitation	-11.036.543,68	-1.311.184,90	-543.617,32	-7.377.489,71	-1.804.251,75
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	198.666,95	11.448,71	2.660,35	100.441,60	84.116,28
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	-91.583,60	-12.114,66	-11.376,17	-29.527,47	-38.565,31
15. Impôts sur le résultat					
16 Résultat après impôts sur le résultat	-8.442.504,23	596.290,35	-259.762,18	-7.354.502,20	-1.424.530,20
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.					
18. Résultat de l'exercice	-8.442.504,23	596.290,35	-259.762,18	-7.354.502,20	-1.424.530,20



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