



40  
1979-2019  
ANS

RAPPORT D'ACTIVITÉS  
2019





# TABLE DES MATIÈRES

|   |    |
|---|----|
| Préface de Monsieur Henri Kox, 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 |
| Le Fonds et la construction                         | 16 |
| Le Fonds et la vente                                | 30 |
| Le Fonds et la location                             | 32 |
| Le bilan et les résultats 2019                      | 36 |

# PRÉFACE DE HENRI KOX, MINISTRE DU LOGEMENT



**HENRI KOX**

MINISTRE DU LOGEMENT

Les prix de l'immobilier s'envolent et le besoin en logements abordables ne cesse d'augmenter. Pour apporter le changement structurel nécessaire, les acteurs publics seront davantage responsabilisés afin d'augmenter considérablement l'offre de logements à prix modéré. Ce gouvernement s'est fait une priorité d'investir de manière ciblée dans la création de logements publics, abordables et durables - l'accent étant mis sur le développement renforcé du parc locatif public.

En tant que promoteur public, le Fonds du Logement est un acteur majeur pour mettre à exécution cette vision. En plus de 40 ans, il a acquis une grande expérience dans la construction de plus de 4.000 logements pour les ménages à revenu modeste.

À la fois, le Fonds du Logement est devenu le plus important bailleur social au Luxembourg. Il gère environ 2.000 logements en location, tout en assurant l'accompagnement social des ménages qui y habitent. Cette compétence est essentielle pour les projets en cours, et ceux à venir.

Avec la mise en œuvre des deux grands projets d'envergure « Wunne mat der Wooltz » et « Neischmelz » le promoteur public se lance un nouveau défi avec la création à terme d'environ 2.000 nouveaux logements abordables. En même temps, le rôle du Fonds du Logement sera primordial dans la mise en place du nouveau Pacte Logement 2.0, établi entre l'État et les communes, qui pourront faire appel au long savoir-faire du promoteur public pour stimuler considérablement la création en logements abordables.

Afin de répondre au mieux à cette évolution, le Fonds du Logement s'est modernisé et professionnalisé, et l'équipe s'est fortement agrandie. Je félicite tous les collaboratrices et collaborateurs, ainsi que la nouvelle direction, pour l'élan avec lequel ils s'attellent aux missions du Fonds. Votre travail et engagement sont indispensables pour aider les familles en leur offrant une perspective d'un chez-soi abordable et digne.



# INTERVIEW DE LA PRÉSIDENTE



**DIANE DUPONT**

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU FONDS DU LOGEMENT

## **QUE SIGNIFIE POUR VOUS LES 40 ANS DU FONDS DU LOGEMENT ?**

Après 4 décennies, le Fonds du Logement est devenu un acteur incontournable en faveur du développement du logement abordable au Grand-duché de Luxembourg avec la mise sur le marché de 4.091 unités de logements répartis sur l'ensemble du territoire, dont 1.670 logements destinés à la vente aux particuliers, 484 logements réalisés pour l'Etat et les institutions et 1.937 logements loués par ses soins, soit le parc locatif le plus important du pays.

Toutefois, il est à souligner que le Fonds du Logement remplit au quotidien, bien d'autres fonctions que la mise sur le marché de logements, à savoir ses missions premières que sont la location et la vente de logements à prix abordable, mais également le suivi financier et l'accompagnement de ses ménages locataires, l'entretien et la rénovation constante de son patrimoine immobilier, le suivi technique de ses logements, le développement de quartiers urbains, la réhabilitation et la transformation de bâtiments classés en logements, et également le développement de son patrimoine foncier afin de développer de nombreux nouveaux projets de construction de petite, moyenne ou grande envergure. Actuellement, il œuvre notamment sur 186 projets en cours d'étude ou de réalisation en vue de la création de +/- 4600 logements à moyen et à long terme afin de répondre à la demande croissante de logements abordables, adaptés aux besoins et à la situation familiale des candidats locataires ou acquéreurs inscrits auprès de ses services.

Aussi, je peux affirmer être fière des travaux menés et à venir et je remercie celles et ceux qui ont travaillé ou travaillent encore au quotidien pour mener à bien les missions du Fonds, ainsi que toutes les parties prenantes et partenaires qui nous permettent d'atteindre ces résultats et poursuivre nos travaux.

## **QUELS SONT LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE CETTE ANNÉE 2019 ?**

L'année 2019 a tout d'abord marqué les 40 ans du Fonds du Logement par l'organisation d'une exposition rétrospective retraçant un aperçu de ses réalisations au cours de ces 40 années, à l'occasion de la Semaine Nationale du Logement, et l'édition d'un ouvrage y relatif.

En parallèle, le Fonds continue à se tourner vers l'avenir avec notamment, la poursuite de ses efforts en vue d'améliorer son organisation et son efficacité, la création d'un service urbanisme et foncier, la poursuite du renforcement de l'ensemble des services afin d'améliorer la productivité, le suivi de notre clientèle ainsi que de l'entretien de notre patrimoine et le développement des futurs projets. Les outils pour la modernisation du Fonds du Logement continuent également à être développés, dont notamment, la mise en ligne d'un site internet plus adapté aux besoins de ses clients, candidats acquéreurs et locataires, ou le développement d'un logiciel de gestion intégré interne permettant de gérer l'ensemble des processus opérationnels.

Enfin, le Fonds du Logement a été renforcé par la nomination de Monsieur Jacques Vandivinit en qualité de Directeur qui, assisté de deux directeurs adjoints, est aujourd'hui en charge d'assurer la gestion journalière du Fonds.

## **ET LES OBJECTIFS DES 10 PROCHAINES ANNÉES ?**

Les prévisions de demain sont le résultat des travaux d'hier et d'aujourd'hui : +/- 4.600 logements à moyen et à long terme dont 12 PAP approuvés par le Conseil d'administration en 2019, représentant un total de 1.853 unités. Les années à venir seront donc engagées à la réalisation de ces nombreux projets et au développement de bien d'autres encore, à la

poursuite, en parallèle, des multiples travaux et missions du Fonds, et à l'amélioration de son fonctionnement.

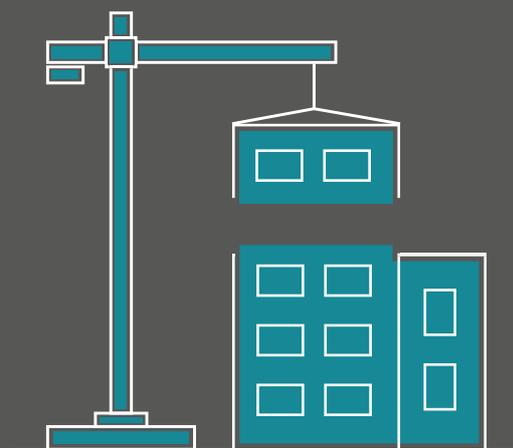
Au nom du Conseil d'administration, je tiens à remercier l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs, ainsi que la Direction du Fonds pour leur implication en faveur de la prospérité du Fonds du Logement, et du développement du logement abordable au Luxembourg.

# CHIFFRES CLÉS 2019

1.937

LOUÉS

logements destinés à la location aux particuliers



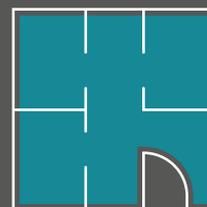
399

unités en cours d'exécution actuellement



186

projets en cours d'étude ou de réalisation pour un total de +/- 4600 logements supplémentaires



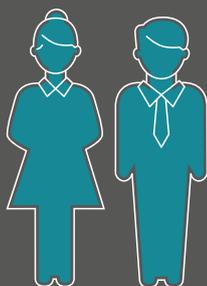
4.091

logements réalisés au total

1.670

VENDUS

logements destinés à la vente aux particuliers



114 employés en moyenne sur l'année



484

logements réalisés pour l'État et les institutions

# ÉVOLUTIONS

|  | 2014               | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019                     | VARIATION<br>2018/2019 |
|--|--------------------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|------------------------|
| <b>EN MILLIONS</b>   |                    |       |       |       |       |                          |                        |
| <b>Total du bilan</b>  | 406,8              | 429,2 | 460,1 | 481,9 | 498,0 | <b>507,0</b>             | <b>1,8 %</b>           |
| <b>Capitaux propres</b>  | 332,6              | 356,6 | 385,4 | 399,8 | 410,4 | <b>422,0</b>             | <b>2,8 %</b>           |
| <b>Provisions</b>  | 25,4               | 25,3  | 25,5  | 25,7  | 24,1  | <b>24,5</b>              | <b>1,7 %</b>           |
| <b>Actifs immobilisés</b>  |                    |       |       |       |       |                          |                        |
| <b>Terrains</b>  | 67,8               | 76    | 77,7  | 78,9  | 91,2  | <b>94,6</b>              | <b>3,7 %</b>           |
| <b>Constructions</b>   | 248,4              | 261,6 | 261,5 | 259,1 | 259,7 | <b>261,8</b>             | <b>0,9 %</b>           |
| <b>Chiffre d'affaires</b>  | 29,5               | 26,9  | 18,9  | 23,7  | 34,5  | <b>45,8</b>              | <b>32,8 %</b>          |
| <b>EN UNITÉS DE LOGEMENTS</b>  |                    |       |       |       |       |                          |                        |
| <b>Logements destinés à la location aux particuliers <sup>(2)</sup></b>  | 1.786              | 1.830 | 1.851 | 1.890 | 1.907 | <b>1.937</b>             | <b>2 %</b>             |
| <b>Logements destinés à la vente aux particuliers <sup>(2)</sup></b>     | 1.455 <sup>1</sup> | 1.495 | 1.511 | 1.548 | 1.659 | <b>1.670</b>             | <b>1 %</b>             |
| <b>Logements réalisés pour l'État et les institutions <sup>(2)</sup></b> | 357                | 424   | 424   | 479   | 484   | <b>484</b>               | <b>0 %</b>             |
| <b>Logements en cours de réalisation</b>                                 | 147                | 93    | 292   | 321   | 288   | <b>399</b>               | <b>39 %</b>            |
| <b>Logements achevés (vente/location)</b>                                | 81                 | 125   | 19    | 133   | 133   | <b>41 <sup>(3)</sup></b> | <b>-69 %</b>           |
| <b>EN NOMBRE DE COLLABORATEURS</b>                                       |                    |       |       |       |       |                          |                        |
| <b>Personnel <sup>(1)</sup></b>  | 62                 | 63    | 63    | 73    | 87    | <b>114</b>               | <b>23,7%</b>           |

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

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

(3) La mise sur le marché de 34 logements a été reportée à l'année 2020 suite à la modification de la destination des lieux

# 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.

1979 - 1989



1990 - 1999



# ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

**La loi du 24 avril 2017 portant 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 du 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.

2000 - 2009



2010 - 2019



# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2019

**FRANK ARNDT**

**REPRÉSENTANT L'OGBL**

**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**

**MICK ENTRINGER**

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

**DOMINIQUE FABER**

PREMIER CONSEILLER DE GOUVERNEMENT,  
**REPRÉSENTANT LE MEMBRE DU GOUVERNEMENT  
AYANT LA FAMILLE DANS SES ATTRIBUTIONS**

**ARNAUD GAMARRA**

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

**MARCEL GOEREND**

**REPRÉSENTANT LE LCGB**

**SERGE HOFFMANN**

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

**LAURENT KNAUF**

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**

**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 2019



**11 FÉVRIER 2019**  
Fête du bouquet  
de la résidence « Miwelchen »  
à Differdange



**25 FÉVRIER 2019**  
Le Fonds du Logement  
célèbre ses 40 ans



**18 MARS 2019**  
Fête du bouquet  
de 5 immeubles résidentiels  
à Echternach



**25 MARS 2019**  
Fête du bouquet  
de la résidence « Kräizerberg »  
à Grevenmacher



**4 AVRIL 2019**  
LogementsDag RTL  
CityConcorde



**29 AVRIL 2019**  
Inauguration de  
7 maisons unifamiliales  
à Luxembourg-Cents



**8 MAI 2019**  
Séance d'information publique  
à Differdange



**16 MAI 2019**  
Fête du Bouquet  
de 4 maisons unifamiliales  
à Useldange



**20 MAI 2019**  
Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre de  
2 projets de construction  
de 3 maisons unifamiliales  
à Schweich et à Noerdange



**7 JUIN 2019**  
Fête des Voisins  
dans les résidences et quartiers  
du Fonds du Logement



**19 JUILLET 2019**  
Inauguration de  
10 maisons unifamiliales  
à Senningerberg



**8 AOÛT 2019**  
Présentation du  
Château d'Eisenborn  
Série Patrimoine RTL Luxembourg



**16 SEPTEMBRE 2019**  
Prise de fonction de  
Monsieur Jacques Vandivinit  
en qualité de Directeur



**26 SEPTEMBRE 2019**  
Séance d'information publique  
à Senningerberg



**27 SEPTEMBRE 2019**  
Salon Unicareers.lu



**30 SEPT - 11 OCT 2019**  
EnergieWochen Luxembourg



**7 OCTOBRE 2019**  
Fête du bouquet  
des projets de construction  
à Schweich et à Noerdange



**12-20 OCTOBRE 2019**  
Semaine Nationale du Logement  
Exposition « 40 ans de réalisations et de travaux en faveur du  
développement de l'habitat abordable au Grand-Duché de Luxembourg »



**15-17 NOVEMBRE 2019**  
Urban Living Differdange



**27 NOVEMBRE 2019**  
1<sup>er</sup> coup de pelle  
du projet de construction  
d'un ensemble de 2 résidences  
à Kopstal



**9 DÉCEMBRE 2019**  
1<sup>er</sup> coup de pelle du  
projet de construction  
de 7 maisons unifamiliales  
à Remich



**17 DÉCEMBRE 2019**  
Inscription du  
projet de construction  
d'un immeuble résidentiel  
réalisé par le Fonds du Logement  
à l'Unesco Visitor center



**20 DÉCEMBRE 2019**  
Inauguration  
d'une résidence à Diekirch

# LE FONDS ET LA CONSTRUCTION

Afin de répondre à ses missions de mise en location et/ou en vente de logements à prix abordable, le Fonds du Logement procède au développement de l'habitat par le biais de la construction, la rénovation et/ou la transformation du patrimoine bâti, ou encore le développement de quartiers de petite, moyenne ou de grande envergure, afin de proposer des logements adaptés à la demande et à la situation familiale des candidats locataires ou acquéreurs de l'Établissement, ceci sur l'ensemble du territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

Ainsi, il assure actuellement le suivi de 186 projets de construction ou de rénovation, dont le développement de projets d'envergure sis à Dudelange, Echternach, Esch-sur-Alzette, Mamer et à Wiltz, en vue de la mise sur le marché de +/- 600 logements d'ici 2024, et +/- 4.000 logements à plus long terme qui sont répartis comme suit :

- 25 projets en cours d'exécution de construction ou d'infrastructure
- 108 projets en cours d'étude de développement ou de suivi de marché
- 53 projets en cours d'études préliminaires et/ou urbanistiques

Afin de mener à bien ces projets, le Fonds du Logement est en constante recherche de terrains en vue de la réalisation de futures constructions ou encore du développement de projets d'envergure. A cette fin, le service Urbanisme et Foncier travaille notamment en concertation avec la Commission d'Acquisition de l'Établissement, dans l'analyse des dossiers de préemption légale, de gré-à-gré et aux démarches foncières prospectives afin de développer et/ou conforter le potentiel foncier actuel du Fonds du Logement.

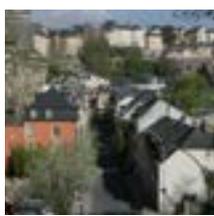
En 2019, 307 dossiers ont été analysés, dont 252 dossiers de préemption légale, 32 dossiers de proposition gré à gré, 10 dossiers de prospection foncière, 9 dossiers d'affectations ministérielles, et 4 dossiers de vente/échange foncier.

DUDELANGE  
QUARTIER BRILL



ESCH-SUR-ALZETTE  
LANKHELZERWEIHER

LUXEMBOURG  
QUARTIER GRUND



OBORKORN  
PESCHKOPP

LUXEMBOURG  
RUE FORT NEIPPERG



LUXEMBOURG  
DOMAINE DU KIEM

# LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



## MAISONS UNIFAMILIALES À LUXEMBOURG-CENTS

### LOCALISATION

Rue Cents à Luxembourg

### TYPE D'UNITÉS

7 maisons unifamiliales

### STATUT

Achevé

### DESTINATION

Vente en l'état futur achèvement

### PARTICULARITÉS DU PROJET

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

## MAISONS UNIFAMILIALES À SENNINGERBERG

### LOCALISATION

Rue du Grünewald à Senningerberg

### TYPE D'UNITÉS

10 maisons unifamiliales

### STATUT

Achevé

### DESTINATION

Location et vente

### PARTICULARITÉS DU PROJET

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

## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



### IMMEUBLE RÉSIDENTIEL À DIEKIRCH

#### LOCALISATION

Rue François-Julien Vannerus  
à Diekirch

#### TYPE D'UNITÉS

16 appartements

#### STATUT

Achévé

#### DESTINATION

Location

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Immeuble d'habitation sis à 150  
mètres de la gare, bénéficiant des  
services de proximité du  
centre-ville



### RÉNOVATION DE BÂTIMENTS POST À KAYL ET TROISVIERGES

#### LOCALISATION

Grand-rue à Kayl  
Grand-rue à Troisvierges

#### TYPE D'UNITÉS

3 et 5 appartements

#### STATUT

Achévé(s)

#### DESTINATION

Location

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Création de 8 logements locatifs  
par la rénovation et la  
transformation de 2 anciens  
bâtiments Post (dans le cadre de  
la convention signée avec Post  
Luxembourg)



## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



### MAISON(S) UNIFAMILIALES ET BI-FAMILIALE À NOERDANGE

#### LOCALISATION

Rue de Diekirch  
à Noerdange

#### TYPE D'UNITÉS

4 maisons unifamiliales  
et 1 maison bi-familiale

#### STATUT

En cours

#### DESTINATION

Vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Construction d'un ensemble de  
maisons en forme d'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

#### STATUT

En cours

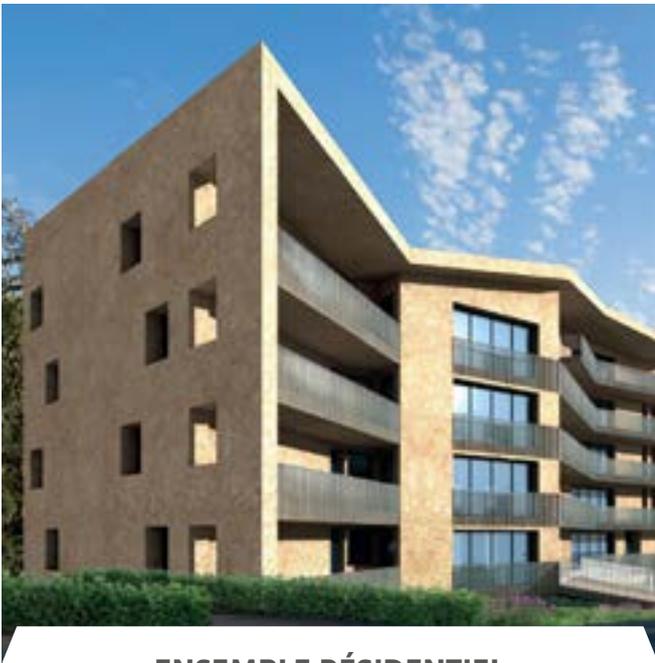
#### DESTINATION

Vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Construction de 3 maisons  
unifamiliales en bande, réalisées  
sur demi-niveau. Chaque maison  
bénéficiera d'un jardin privatif  
sur l'arrière

## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



### ENSEMBLE RÉSIDENTIEL « KRÄIZERBERG » À GREVENMACHER

#### LOCALISATION

Rue de Luxembourg  
à Grevenmacher

#### TYPE D'UNITÉS

23 appartements

#### STATUT

En cours

#### DESTINATION

Location

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Construction d'une résidence avec façade orientée sud agrémentée de balcons filants et de baies vitrées sur toute la longueur afin de bénéficier pleinement de l'ensoleillement

### MAISONS UNIFAMILIALES À USELDANGE

#### LOCALISATION

Rue de l'église  
à Useldange

#### TYPE D'UNITÉS

4 maisons unifamiliales

#### STATUT

En cours

#### DESTINATION

Vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Réalisation de 4 maisons unifamiliales de caractère sobre et contemporain, harmonieusement intégrées à l'environnement existant

## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



### RÉSIDENCE « MIWELCHEN » À DIFFERDANGE

**LOCALISATION**

Place des Alliés  
à Differdange

**TYPE D'UNITÉS**

28 appartements  
et 4 commerces

**STATUT**

En cours

**DESTINATION**

Location

**PARTICULARITÉS DU PROJET**

Réalisation d'une résidence dédiée à la mixité générationnelle et de fonction, avec la réalisation de 12 logements pour jeunes familles, 16 logements pour personnes âgées et des surfaces commerciales



### IMMEUBLES RÉSIDENTIELS À ECHTERNACH

**LOCALISATION**

Rue Kahlenbeerch  
à Echternach

**TYPE D'UNITÉS**

30 appartements

**STATUT**

En cours

**DESTINATION**

Location et vente

**PARTICULARITÉS DU PROJET**

Construction d'un ensemble de 5 résidences comprenant chacune 6 unités de logements de 1 à 4 chambres à coucher.

## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



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

#### LOCALISATION

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

#### TYPE D'UNITÉS

40 appartements  
et 8 commerces

#### STATUT

En cours

#### DESTINATION

Vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Construction d'un ensemble de 2  
résidences comprenant des espaces  
commerciaux au rez-de-chaussée,  
et 40 appartements accessibles  
par une entrée commune et des  
coursives protégées



### ENSEMBLE RÉSIDENTIEL À ESCH-SUR-ALZETTE (7SA)

#### LOCALISATION

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

#### TYPE D'UNITÉS

34 appartements  
et 2 commerces

#### STATUT

En cours

#### DESTINATION

Location et vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Réalisation d'une résidence mixte  
de 34 appartements et 2 espaces  
dédiés aux professions libérales,  
implantée en « U », abritant une  
cour intérieure protégée et  
orientée sud

# LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



## RÉSIDENCE À HESPERANGE

**LOCALISATION**  
Route de Thionville  
à Hesperange

**TYPE D'UNITÉS**  
5 appartements

**STATUT**  
En cours

**DESTINATION**  
Location

**PARTICULARITÉS DU PROJET**  
Transformation et rénovation d'un  
ancien bureau de poste abritant  
une structure d'accueil en 5  
appartements



## 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

**STATUT**  
En cours

**DESTINATION**  
Location

**PARTICULARITÉS DU PROJET**  
Travaux d'infrastructure d'un  
futur lotissement de 23 unités  
d'habitation dans un cadre calme  
et agréable, à proximité du  
centre de la commune

## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



### MAISONS BI-FAMILIALES À FENTANGE

#### LOCALISATION

« Op der Sterz »  
à Fentange

#### TYPE D'UNITÉS

5 maisons bi-familiales

#### STATUT

En cours

#### DESTINATION

Location et vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Travaux d'infrastructure d'un futur ensemble de construction écologique réalisé en bois massif avec toitures vertes



### MAISONS UNIFAMILIALES À NIEDERFEULEN

#### LOCALISATION

Route d'Arlon  
à Niederfeulen

#### TYPE D'UNITÉS

6 maisons unifamiliales

#### STATUT

En cours

#### DESTINATION

Vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Travaux d'infrastructure en vue de la réalisation de 2 et 4 maisons unifamiliales, dans le cadre de la construction d'un futur lotissement. Conçues en bardage bois, avec de grandes ouvertures en façades, chaque maison bénéficiera de pièces de vie agréables et lumineuses, et d'un jardin privatif

## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



### ENSEMBLE RÉSIDENTIEL À ESCH-SUR-ALZETTE (5SA)

#### LOCALISATION

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

#### TYPE D'UNITÉS

20 appartements  
et 3 commerces

#### STATUT

Nouveau projet

#### DESTINATION

Vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Construction d'une nouvelle résidence mixte de 20 appartements et 3 espaces dédiés aux professions libérales dans le nouveau quartier de vie « Wunnen am Park », respectueux de l'environnement et équipé d'infrastructures publiques, de services de proximité



### MAISONS UNIFAMILIALES À ESCH-SUR-ALZETTE (5SB)

#### LOCALISATION

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

#### TYPE D'UNITÉS

17 maisons unifamiliales

#### STATUT

Nouveau projet

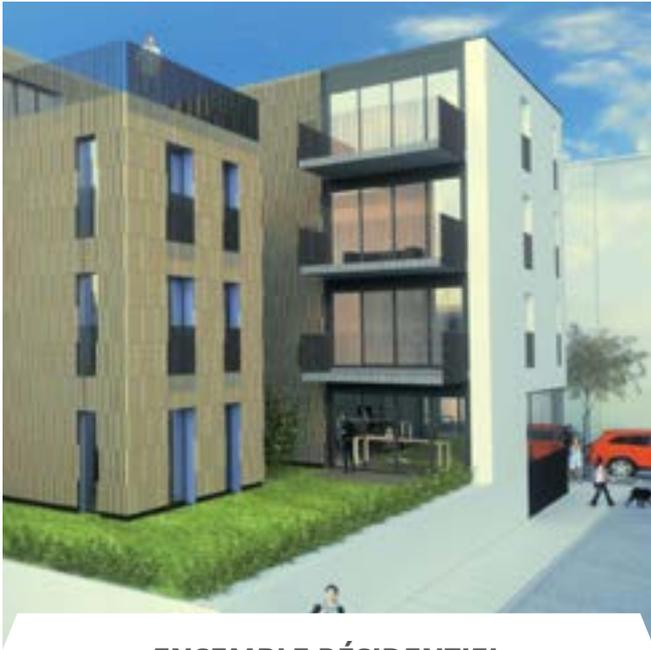
#### DESTINATION

Vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Réalisation d'un ensemble de 17 maisons unifamiliales en bande, situé dans le prolongement de la résidence 5SA dans le nouveau quartier de vie « Wunnen am Park ». Chaque maison bénéficiera d'un carport et d'un petit jardin privatif

## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



### ENSEMBLE RÉSIDENTIEL À ESCH-SUR-ALZETTE (5SE)

#### LOCALISATION

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

#### TYPE D'UNITÉS

24 appartements  
et 2 commerces

#### STATUT

Nouveau projet

#### DESTINATION

Vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Futur ensemble mixte de 24  
logements et 2 espaces dédiés  
aux commerces/professions  
libérales situé sur l'axe principal  
du nouveau quartier « Wunnen  
am Park »



### ENSEMBLE RÉSIDENTIEL À KOPSTAL

#### LOCALISATION

Rue Schmitz à Kopstal

#### TYPE D'UNITÉS

10 appartements

#### STATUT

Nouveau projet

#### DESTINATION

Location

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Construction d'un ensemble de 2  
résidences séparées par un espace  
commun permettant une distinction  
visuelle des constructions et  
favorisant l'intégration du projet  
à l'environnement existant

## LES CONSTRUCTIONS DE L'ANNÉE



### MAISONS UNIFAMILIALES À REMICH

#### LOCALISATION

Route de Mondorf  
à Remich

#### TYPE D'UNITÉS

7 maisons unifamiliales

#### STATUT

Nouveau projet

#### DESTINATION

Location et vente

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Réalisation de 7 maisons unifamiliales réparties en 2 ensembles, harmonieusement intégrés à l'environnement existant



### RÉSIDENCES À APPARTEMENTS À NIEDERKORN

#### LOCALISATION

Route de Bascharage  
à Niederkorn

#### TYPE D'UNITÉS

42 appartements et 2 commerces

#### STATUT

Nouveau projet

#### DESTINATION

Location

#### PARTICULARITÉS DU PROJET

Travaux d'infrastructure d'un ensemble de 3 résidences implantées en « L » et comprenant, en leur centre, une cour intérieure commune avec une aire de jeu et un jardin communautaire



### BÂTIMENTS POST À ESCH-SUR-SÛRE ET USELDANGE

Dans le cadre de la convention avec Post Luxembourg, le Fonds procède également à la transformation et la rénovation de 2 bureaux de poste sis à Esch-sur-Sûre et à Useldange, en vue de la réalisation de 2 appartements et d'une maison unifamiliale destinés à la location

# LES PROJETS D'ENVERGURE



« NEISCHMELZ »  
À DUDELANGE  
+/- 1.000 LOGEMENTS



CITÉ « MANERTCHEN »  
À ECHTERNACH  
+/- 200 LOGEMENTS



« VAL ST. ANDRÉ »  
À LUXEMBOURG  
+/- 100 LOGEMENTS



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



« WOELTGEBUND/AUF BERG »  
À MAMER  
+/- 150 LOGEMENTS



« WUNNEN AM PARK »  
À ESCH-NONNEWISEN  
+/- 400 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 aux ménages qui ne pourraient se permettre une acquisition sur le marché privé et 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 auprès d'un établissement financier
- Ne pas être propriétaire d'un logement au Luxembourg/à l'étranger ou s'engager à vendre son logement actuel
- Respecter le type de logement fixé en fonction de la composition familiale

Afin de garantir une mixité fonctionnelle et sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds peut, à titre accessoire, vendre des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des parkings ou des logements non-subsidés.

DIFFERDANGE  
GRAND-RUE



HELMSANGE  
CITE PRINCESSE AMELIE

LUXEMBOURG  
QUARTIER SAUERWISS



LUXEMBOURG  
RUE EMILE MAYRISCH

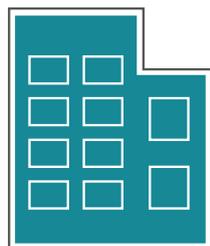
DUDELANGE  
NUDELFSABRIK



BERTRANGE  
RUE HIEL

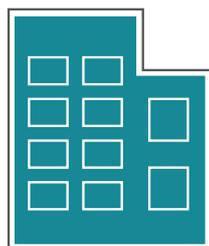
## LES VENTES DE L'ANNÉE

Au cours de l'année 2019, le Fonds a procédé aux ventes actées de 78 logements, 4 surfaces commerciales et d'un parking répartis comme suit :



**41**

appartements  
«Terrasses de la ville»  
à Differdange



**17**

appartements



**18**

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



**3**

commerces



**2**

maisons unifamiliales  
à Mondorf-les-Bains



**1**

commerce  
à Roodt-sur-Syre



**1**

parking  
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 2019 :

- 5 appartements à Parc Hosingen,
- 1 appartement à Diekirch,
- 1 maison familiale à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen
- 1 maison à Luxembourg/Cents

Le **total des ventes** de l'année est estimé à **28,9 millions d'euros**.

# LE FONDS ET LA LOCATION

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 et répondant aux conditions suivantes :

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

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.

Afin de garantir une mixité fonctionnelle et sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds peut, à titre accessoire, louer des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des parkings ou encore des logements non-subventionnés.

LUXEMBOURG  
EECHERSCHMELZ



LASAUVAGE  
CHÂTEAU DE SAINTIGNON

RUMELANGE  
QUARTIER FENDERIE



ETTELBRÜCK  
RUE PRINCE HENRI

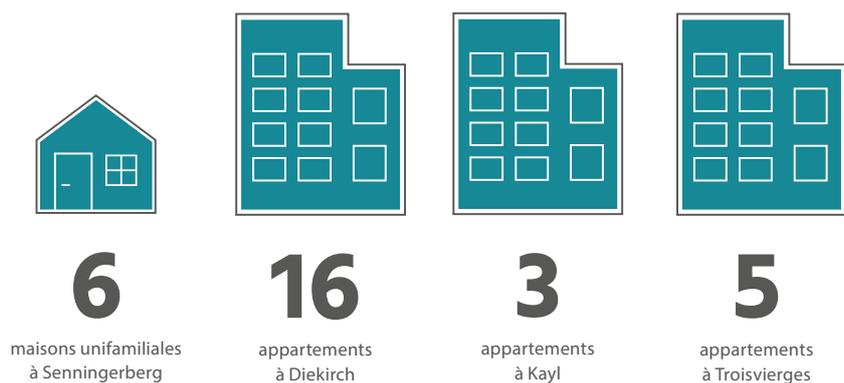
ECHTERNACH  
HOVELECKERBUURCHMAUER



LUXEMBOURG  
QUARTIER CARMEL

## LE PARC LOCATIF ACTUEL

Le parc locatif du Fonds du Logement est le plus important du pays avec 1.937 unités de logement, dont un apport effectif de 30 unités supplémentaires en 2019 :



Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la capitale, les villes de Differdange, d'Esch-sur-Alzette et de Dudelange recensent, à elles seules, les deux tiers du parc locatif du Fonds.

### Répartition par commune des logements locatifs du Fonds du Logement

| Communes           | Unités de logement | Répartition en % | Nombre logements/<br>1.000 habitants (*) |
|--------------------|--------------------|------------------|--|
| 1 Luxembourg       | 574                | 29,63            | 4,81                                     |
| 2 Differdange      | 306                | 15,80            | 11,42                                    |
| 3 Esch-sur-Alzette | 217                | 11,20            | 6,13                                     |
| 4 Dudelange        | 110                | 5,68             | 5,22                                     |
| 5 Schiffflange     | 62                 | 3,20             | 5,55                                     |
| 6 Rumelange        | 56                 | 2,89             | 9,99                                     |
| 7 Pétange          | 52                 | 2,68             | 2,71                                     |
| 8 Mertert          | 37                 | 1,91             | 8,11                                     |
| 9 Bertrange        | 36                 | 1,86             | 4,35                                     |
| 10 Sandweiler      | 35                 | 1,81             | 9,52                                     |
| 11 Bettembourg     | 33                 | 1,70             | 2,95                                     |
| 12 Echternach      | 33                 | 1,70             | 5,87                                     |
| 13 Grevenmacher    | 31                 | 1,60             | 6,32                                     |
| 14 Ettelbruck      | 25                 | 1,29             | 2,80                                     |
| 15 Parc Hosingen   | 25                 | 1,29             | 6,96                                     |
| 16 Troisvierges    | 24                 | 1,24             | 7,50                                     |
| 17 Sanem           | 21                 | 1,08             | 1,22                                     |

|              |               |              |      |      |
|--------------|---------------|--------------|------|------|
| 18           | Diekirch      | 17           | 0,88 | 2,43 |
| 19           | Käerjeng      | 17           | 0,88 | 1,63 |
| 20           | Mondercange   | 17           | 0,88 | 2,44 |
| 21           | Mamer         | 16           | 0,83 | 1,64 |
| 22           | Mersch        | 15           | 0,77 | 1,56 |
| 23           | Steinsel      | 15           | 0,77 | 2,77 |
| 24           | Clervaux      | 15           | 0,77 | 2,81 |
| 25           | Remich        | 15           | 0,77 | 4,05 |
| 26           | Steinfort     | 14           | 0,72 | 2,65 |
| 27           | Wiltz         | 14           | 0,72 | 1,98 |
| 28           | Schengen      | 13           | 0,67 | 2,69 |
| 29           | Strassen      | 12           | 0,62 | 1,25 |
| 30           | Kayl          | 11           | 0,57 | 1,18 |
| 31           | Schuttrange   | 9            | 0,46 | 2,16 |
| 32           | Esch-sur-Sûre | 8            | 0,41 | 2,95 |
| 33           | Erpeldange    | 6            | 0,31 | 2,49 |
| 34           | Niederanven   | 6            | 0,31 | 0,96 |
| 35           | Useldange     | 6            | 0,31 | 3,16 |
| 36           | Junglinster   | 4            | 0,21 | 0,51 |
| 37           | Rosport       | 4            | 0,21 | 1,10 |
| 38           | Reisdorf      | 4            | 0,21 | 3,24 |
| 39           | Betzdorf      | 4            | 0,21 | 1,00 |
| 40           | Wintrange     | 4            | 0,21 | 0,91 |
| 41           | Colmar-Berg   | 3            | 0,15 | 1,37 |
| 42           | Rambrouch     | 3            | 0,15 | 0,68 |
| 43           | Schieren      | 3            | 0,15 | 1,48 |
| 44           | Lenningen     | 2            | 0,10 | 1,03 |
| 45           | Beaufort      | 1            | 0,05 | 0,36 |
| 46           | Winseler      | 1            | 0,05 | 0,73 |
| 47           | Grosbous      | 1            | 0,05 | 0,92 |
| <b>TOTAL</b> |               | <b>1.937</b> |      |      |

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



# LE BILAN ET LES RÉSULTATS 2019

|  |    |
|--|----|
| Rapport de gestion du Conseil d'administration | 37 |
| Rapport du réviseur d'entreprises agréé        | 38 |
| Bilan au 31 décembre 2019                      | 40 |
| Comptes de profits et pertes                   | 44 |
| Annexes aux comptes annuels                    | 46 |
| Comptes annuels séparés                        | 54 |

STEINHEIM  
RUE DU VILLAGE



DIFFERDANGE  
TERRASSES DE LA VILLE



NIEDERKORN  
CITE GALERIE HONDSBESCH

DIFFERDANGE  
TERRASSES DE LA VILLE



COLMAR-BERG  
RUE DE LA POSTE



COLMAR-BERG  
RUE DE LA POSTE

MONDORF-LES-BAINS  
RUE FERD SCHUMAN



HUNCHERANGE  
RUE DE L'ECOLE



HUNCHERANGE  
RUE DE L'ECOLE

# 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 2019. Ils se rapportent au quarante-et-unième exercice social depuis la création du Fonds du Logement en 1979.

Le chiffre d'affaires net de l'année clôturée le 31 décembre 2019 s'élève à 45,8 millions d'euros, contre 34,5 millions d'euros en 2018, ce qui constitue une hausse de 33% ainsi que le meilleur chiffre d'affaires réalisé depuis 2012. Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

- de ventes aux particuliers réalisées pour un montant de 32,8 millions d'euros et en hausse de 11,0 millions d'euros par rapport à 2018. Cette performance est essentiellement due aux ventes de 41 appartements à Differdange les Terrasses de la Ville, 18 maisons, 17 appartements et 3 commerces à Esch-sur-Alzette projet Nonnewisen, 2 maisons à Mondorf-les-Bains, 1 commerce à Roodt-sur-Syre ainsi que diverses reventes opérées dans le cadre de notre droit de préemption conventionnel ;
- de recettes de loyers pour un montant de 12,6 millions d'euros contre 12,4 millions d'euros en 2018, soit une augmentation de 2%. 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 5,5 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 2019, l'activité construction représente un volume de travaux de 33,3 millions d'euros (+5,8 millions d'euros par rapport à 2018). Les travaux en cours s'établissent à 109,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 115,6 millions d'euros l'année précédente. Cette diminution de 6% résulte d'une forte consommation du stock de logements finis à la suite des importantes ventes réalisées en 2019. Nos stocks d'en-cours de construction restent pour leur part en augmentation de 4% par rapport à 2018 pour atteindre 104,6 millions d'euros.

Les capitaux propres du Fonds du Logement se renforcent en s'établissant à 422.0 millions d'euros au 31 décembre 2019 par rapport à 410.4 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le résultat net de l'année financière clôturée au 31 décembre 2019 est une perte de 5.505.742,11 euros.

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

Relativement à l'actualité récente, le Fonds du Logement, comme tous les acteurs économiques au Luxembourg, pourrait être impacté par la crise COVID-19. Dans ce contexte, il n'a pas été constaté, à l'heure actuelle, de diminutions notables des recettes provenant de la location ou de la vente. L'évolution de la crise sanitaire continuera à être suivie avec vigilance durant le second semestre 2020.

Il remercie les collaborateurs du Fonds du Logement pour leur engagement et leur contribution au cours de l'exercice écoulé et notamment durant la récente période de crise sanitaire.

Luxembourg, le 16 juillet 2020

**Le Conseil d'administration**

# RAPPORT 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 2019 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 2019, 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 il 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 oeuvre 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 2019

| ACTIF   | Références    | 31.12.2019            | 31.12.2018            |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Capital souscrit non versé</b>  |               |                       |                       |
| I. Capital souscrit non appelé  |               |                       |                       |
| II. Capital souscrit appelé et non versé  |               |                       |                       |
| <b>B. Frais d'établissement</b>   |               |                       |                       |
| <b>C. Actif immobilisé</b>  |               | <b>364.976.279,02</b> | <b>358.613.850,97</b> |
| <b>I. Immobilisations incorporelles</b>   | <b>Note 3</b> | <b>1.262.757,36</b>   | <b>382.131,65</b>     |
| 1. Frais de développement   |               |                       |                       |
| 2. Concessions, brevets, licences, marques,<br>ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été |               |                       |                       |
| a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3   |               | 141.817,36            | 160.851,65            |
| 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  |               | 1.120.940,00          | 221.280,00            |
| <b>II. Immobilisations corporelles</b>  | <b>Note 4</b> | <b>360.080.427,63</b> | <b>354.606.125,29</b> |
| 1. Terrains et constructions  |               | 356.473.607,37        | 350.874.596,64        |
| 2. Installations techniques et machines   |               | 2.344.854,43          | 2.605.668,43          |
| 3. Autres installations, outillage et mobilier  |               | 1.261.965,83          | 1.125.860,22          |
| 4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours  |               |                       |                       |
| <b>III. Immobilisations financières</b>   | <b>Note 5</b> | <b>3.633.094,03</b>   | <b>3.625.594,03</b>   |
| 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<br>l'entreprise a un lien de participation          |               | 61.973,44             | 61.973,44             |
| 5. Titres ayant le caractère d'immobilisation   |               |                       |                       |
| 6. Autres prêts   |               | 15.646,99             | 8.146,99              |

| Actif   | Références    | 31.12.2019            | 31.12.2018            |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>D. Actif circulant</b>   |               | <b>141.507.812,53</b> | <b>139.293.567,41</b> |
| <b>I. Stocks</b>  | <b>Note 6</b> | <b>109.153.275,25</b> | <b>115.590.585,77</b> |
| 1. Matières premières et consommables   |               |                       |                       |
| 2. Produits en cours de fabrication   |               | 104.572.599,29        | 100.071.177,88        |
| 3. Produits finis et marchandises   |               | 4.580.675,96          | 15.519.407,89         |
| 4. Acomptes versés  |               |                       |                       |
| <b>II. Créances</b>   |               | <b>29.665.207,05</b>  | <b>20.244.455,73</b>  |
| 1. Créances résultant de ventes et prestations de services                              |               |                       |                       |
| a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an                             |               | 29.665.207,05         | 20.244.455,73         |
| 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                  | 0,00                  |
| b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an                                      |               |                       |                       |
| <b>III. Valeurs mobilières</b>  |               |                       |                       |
| 1. Parts dans des entreprises liées   |               |                       |                       |
| 2. Actions propres ou parts propres   |               |                       |                       |
| 3. Autres valeurs mobilières  |               |                       |                       |
| <b>III. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse</b> |               | <b>2.689.330,23</b>   | <b>3.458.525,91</b>   |
| <b>E. Comptes de régularisation</b>   |               | <b>560.157,08</b>     | <b>94.712,48</b>      |
| <b>TOTAL DU BILAN (ACTIF)</b>   |               | <b>507.044.248,63</b> | <b>498.002.130,86</b> |

# BILAN

## AU 31 DÉCEMBRE 2019

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF                                  |  | Références    | 31.12.2019            | 31.12.2018            |
|---|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Capitaux propres</b>                                  |  | <b>Note 7</b> | <b>422.024.368,58</b> | <b>410.373.409,45</b> |
| I. Capital souscrit   |  |               | 174.655.973,09        | 174.655.973,09        |
| II. Primes d'émission                                       |  |               |                       |                       |
| III. Réserves de réévaluation                               |  |               |                       |                       |
| IV. Réserves  |  |               | <b>5.497.298,73</b>   | <b>5.497.298,73</b>   |
| 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                                       |  |               | 42.169.152,04         | 50.611.656,27         |
| VI. Résultat de l'exercice                                  |  |               | -5.505.742,11         | -8.442.504,23         |
| VII. Acomptes sur dividendes                                |  |               |                       |                       |
| VIII. Subventions d'investissements en capital              |  | <b>Note 8</b> | 205.207.686,83        | 188.050.985,59        |
| <b>B. Provisions</b>  |  | <b>Note 9</b> | <b>24.482.049,64</b>  | <b>24.139.389,40</b>  |
| 1. Provisions pour pensions et obligations similaires       |  |               |                       |                       |
| 2. Provisions pour impôts                                   |  |               |                       |                       |
| 3. Autres provisions <sup>(1)</sup>                         |  |               | 24.482.049,64         | 24.139.389,40         |
| <b>C. Dettes</b>  |  |               | <b>60.537.830,41</b>  | <b>63.480.242,30</b>  |
| 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     | 31.12.2019            | 31.12.2018            |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 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  | <b>Note 10</b> | 29.630.053,92         | 35.351.778,01         |
| a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an  |                | 4.475.611,26          | 10.197.335,35         |
| b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an   |                | 25.154.442,66         | 25.154.442,66         |
| 3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte |                | 7.940.398,20          | 9.606.689,55          |
| a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an  |                | 7.940.398,20          | 9.606.689,55          |
| b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an   |                |                       |                       |
| 4. Dettes sur achats et prestations de services  |                | 19.234.726,21         | 15.870.113,23         |
| a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an  |                | 14.103.809,92         | 10.903.442,14         |
| b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an   |                | 5.130.916,29          | 4.966.671,09          |
| 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   |                | 3.732.652,08          | 2.651.661,51          |
| a) Dettes fiscales   |                | 349.446,17            | 265.539,66            |
| b) Dettes au titre de la sécurité sociale  |                | 340.625,25            | 277.981,14            |
| c) Autres dettes   |                | 3.042.580,66          | 2.108.140,71          |
| i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an  |                | 3.042.580,66          | 2.108.140,71          |
| ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an  |                |                       |                       |
| <b>D. Comptes de régularisation</b>  |                | <b>0,00</b>           | <b>9.089,71</b>       |
| <b>TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)</b>   |                | <b>507.044.248,63</b> | <b>498.002.130,86</b> |

# COMPTE DE PROFITS ET PERTES

## EXERCICE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019

### AU 31 DÉCEMBRE 2019

| COMPTE DE PROFITS ET PERTES  | Références  | 2019           | 2018           |
|--|-------------|----------------|----------------|
| 1. Chiffre d'affaires net  | Note 11     | 45.757.630,58  | 34.525.245,06  |
| 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     | 11.859.206,53  | 7.744.163,28   |
| 5. Matières premières et consommables et autres charges externes   |             | -33.741.504,29 | -22.415.773,82 |
| a) Matières premières et consommables  |             | -33.741.504,29 | -22.415.773,82 |
| b) Autres charges externes   |             |                |                |
| 6. Frais de personnel  | Note 13     | -8.662.749,29  | -6.891.702,39  |
| a) Salaires et traitements   |             | -7.469.675,00  | -5.992.280,85  |
| b) Charges sociales  |             | -1.193.074,29  | -899.421,54    |
| i) couvrant les pensions   |             | -663.389,45    | -526.147,89    |
| ii) autres charges sociales  |             | -529.684,84    | -373.273,65    |
| c) Autres frais de personnel   |             |                |                |
| 7. Corrections de valeur   | Notes 3 / 4 | -8.616.650,66  | -10.474.976,03 |
| a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles                         |             | -9.875.025,75  | -10.117.074,94 |
| b) sur éléments de l'actif circulant   |             | 1.258.375,09   | -357.901,09    |
| 8. Autres charges d'exploitation   | Notes 14    | -12.345.954,70 | -11.036.543,68 |
| 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           |

| <b>COMPTE DE PROFITS ET PERTES</b>   | <b>Références</b> | <b>2019</b>          | <b>2018</b>          |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>11. Autres intérêts et autres produits financiers</b>   |                   | <b>342.989,90</b>    | <b>198.666,95</b>    |
| a) provenant d'entreprises liées   |                   |                      |                      |
| b) autres intérêts et produits financiers  |                   | 342.989,90           | 198.666,95           |
| <b>12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>  |                   |                      |                      |
| <b>13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant</b> |                   |                      |                      |
| <b>14. Intérêts et autres charges financières</b>  |                   | <b>-98.710,18</b>    | <b>-91.583,60</b>    |
| a) provenant d'entreprises liées   |                   |                      |                      |
| b) autres intérêts et charges financières  |                   | -98.710,18           | -91.583,60           |
| <b>15. Impôts sur le résultat</b>  |                   |                      |                      |
| <b>16. Résultat après impôts sur le résultat</b>   |                   | <b>-5.505.742,11</b> | <b>-8.442.504,23</b> |
| <b>17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.</b>  |                   |                      |                      |
| <b>18. Résultat de l'exercice</b>  |                   | <b>-5.505.742,11</b> | <b>-8.442.504,23</b> |

# 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup>, 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'Etat 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.

#### 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 subventionnée, 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 subventionnée 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

| <b>Licences</b>                                      |                       |
|--|-----------------------|
| <b>EUR</b>   |                       |
| Prix d'acquisition, au début de l'exercice           | 6.159.735,06          |
| Acquisitions de l'exercice                           | 1.008.089,15          |
| Transferts   | -                     |
| <b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>     | <b>7.167.824,21</b>   |
| Corrections de valeur, au début de l'exercice        | (5.777.603,41)        |
| Dotations de l'exercice                              | (127.463,44)          |
| <b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>  | <b>(5.905.066,85)</b> |
| <b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b> | <b>1.262.757,36</b>   |

### NOTE 4 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

|  | <b>Terrains</b>      | <b>Constructions</b>    | <b>Installations techniques et machines</b> | <b>Autres installations, outillage et mobilier</b> | <b>Total Immobilisations corporelles</b> |
|--|----------------------|-------------------------|---|--|--|
|  | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>              | <b>EUR</b>                                  | <b>EUR</b>   | <b>EUR</b>                               |
| Prix d'acquisition, au début de l'exercice           | 91.177.218,87        | 352.184.583,91          | 4.129.972,01                                | 3.455.249,01                                       | 450.947.023,80                           |
| Acquisitions de l'exercice                           | 4.169.652,57         | 11.707.857,22           | -   | 389.958,43   | 16.267.468,22                            |
| Cessions de l'exercice                               | (712.217,00)         | -                       | -   | -  | (712.217,00)                             |
| Transferts   | -                    | -                       | -   | -  | -  |
| <b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>     | <b>94.634.654,44</b> | <b>363.892.441,13</b>   | <b>4.129.972,01</b>                         | <b>3.845.207,44</b>                                | <b>466.502.275,02</b>                    |
| Corrections de valeur, au début de l'exercice        | -                    | (92.487.206,14)         | (1.524.303,58)                              | (2.329.388,79)                                     | (96.340.898,51)                          |
| Dotations de l'exercice                              | -                    | (9.566.282,06)          | (260.814,00)                                | (253.852,82)                                       | (10.080.948,88)                          |
| Reprises de l'exercice                               | -                    | -                       | -   | -  | -  |
| Transferts   | -                    | -                       | -   | -  | -  |
| <b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>  | <b>-</b>             | <b>(102.053.488,20)</b> | <b>(1.785.117,58)</b>                       | <b>(2.583.241,61)</b>                              | <b>(106.421.847,39)</b>                  |
| <b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b> | <b>94.643.654,44</b> | <b>261.838.952,93</b>   | <b>2.344.854,43</b>                         | <b>1.261.965,83</b>                                | <b>360.080.427,63</b>                    |

## 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  | -                                | -                                  |
| <b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>     | <b>3.342.552,34</b>              | <b>1.350,00</b>                    |
| Corrections de valeur, au début de l'exercice        | -                                | -                                  |
| Dotations de l'exercice                              | -                                | -                                  |
| Reprises de l'exercice                               | -                                | -                                  |
| Transfert  | -                                | -                                  |
| <b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>  | <b>-</b>                         | <b>-</b>                           |
| <b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b> | <b>3.342.552,34</b>              | <b>1.350,00</b>                    |

|  | 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   | 61.973,44  |
| Acquisitions de l'exercice                           | -  | -  |
| Cessions de l'exercice                               | -  | -  |
| Transfert  | -  | -  |
| <b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>     | <b>211.571,26</b>  | <b>61.973,44</b>   |
| Corrections de valeur, au début de l'exercice        | -  | -  |
| Dotations de l'exercice                              | -  | -  |
| Reprises de l'exercice                               | -  | -  |
| Transfert  | -  | -  |
| <b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b> | <b>211.571,26</b>  | <b>61.973,44</b>   |

## NOTE 5 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (SUITE)

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

| Dénomination et siège social                                    | %<br>détenu | Comptes<br>annuels<br>arrêtés au | Fonds propres<br>(y inclus<br>le résultat net) | Résultat net<br>Bénéfice<br>(Perte) |
|---|-------------|----------------------------------|--|-------------------------------------|
|   |             |                                  | EUR  | EUR                                 |
| Nowicable S.A., Luxembourg                                      | 100%        | 31.12.2018                       | 7.491,72                                       | (3.642,85)                          |
| Quartier de la Fenderie Distribution S.A., Luxembourg           | 90%         | 31.12.2018                       | 150.929,49                                     | 7.440,53                            |
| Société Coopérative de Chauffage Urbain, Dudelange (non audité) | 22,83%      | 31.12.2018                       | 2.807,88                                       | 9.300,83                            |
| Chauffage Al Esch S.A., Luxembourg                              | 99,94%      | 31.12.2018                       | 336.656,86                                     | 5.693,01                            |
| Chauffage Sauerwiss S.A., Luxembourg                            | 99,99%      | 31.12.2018                       | 1.804.316,98                                   | 21.159,21                           |
| Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Luxembourg                        | 99,99%      | 31.12.2018                       | 248.511,58                                     | (12.075,40)                         |
| Société Anonyme Cogénération Dudelange-Brill, Dudelange         | 25%         | 31.12.2018                       | 1.265.891,07                                   | 75.542,64                           |
| Chauffage Eecherschmelz S.A., Luxembourg (non audité)           | 99,99%      | 31.12.2018                       | 1.761.201,40                                   | 29.170,87                           |
| E-village S.A., Luxembourg                                      | 99,98%      | 31.12.2018                       | 102.135,96                                     | (8.636,14)                          |
| S.A. Kraeizgaass, Luxembourg                                    | 99,97%      | 31.12.2018                       | 123.111,36                                     | 9.763,85                            |

## NOTE 6 - STOCKS

| Produits et commandes en cours :           | 31.12.2019            | 31.12.2018            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Esch-sur-Alzette, Nonnewisen               | 44.206.976,21         | 27.595.838,68         |
| Echternach, Alferweiher                    | 6.590.081,01          | 4.249.850,39          |
| Diekirch, rue François-Julien Vannerus     | -                     | 2.572.259,54          |
| Dudelange, Neischmelz                      | 5.297.392,47          | 5.264.044,84          |
| Wiltz, Wunne mat der Wooltz                | 10.001.891,90         | 3.748.444,84          |
| Cents, rue Cents Lot IV                    | -                     | 1.723.289,48          |
| Differdange, place des Alliés              | 4.400.592,94          | 2.701.024,61          |
| Senningerberg, rue de Grünewald            | -                     | 3.115.209,26          |
| Grevenmacher, Kahlenberg                   | 4.769.165,18          | 2.443.988,13          |
| Kopstal, rue Schmitz                       | 411.153,47            | -                     |
| Bridel, rue des Bouleaux/rue des Bruyères  | 743.779,69            | -                     |
| Autres 2018 (214 projets en planification) | -                     | 46.657.228,11         |
| Autres 2019 (221 projets en planification) | 28.151.566,42         | -                     |
|  | <b>104.572.599,29</b> | <b>100.071.177,88</b> |
| Produits finis et marchandises :           | 31.12.2019            | 31.12.2018            |
| Differdange, Les Terrasses                 | 485.891,28            | 12.889.950,85         |
| Senningerberg, rue de Grünewald            | 1.500.137,00          | -                     |
| Roodt-Syre, Bowengsbierg                   |                       | 284.550,02            |
| Esch-sur-Alzette, Nonnewisen               | 1.489.174,21          | -                     |
| Mondorf, rue Ferd Schumann/rue des Rosiers | 476.102,00            | 1.466.814,24          |
| Hosingen, rachats                          | -                     | 878.092,78            |
| Diekirch, rachats                          | 267.040,00            | -                     |
| Oberkorn, rachats                          | 259.856,47            | -                     |
| Parkings                                   | 102.475,00            | -                     |
|  | <b>4.580.675,96</b>   | <b>15.519.407,89</b>  |

## 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    | 50.611.656,27      | (8.442.504,23)               |
| Augmentation                     | -                   | -               | -                  | -                            |
| Affectation de l'exercice        | -                   | -               | (8.442.504,23)     | 8.442.504,23                 |
| Résultat de l'exercice           | -                   | -               | -                  | (5.505.742,11)               |
| Situation à la fin de l'exercice | 174.655.973,09      | 5.497.298,73    | 42.169.152,04      | (5.505.742,11)               |

## NOTE 8 – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT EN CAPITAL

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
|   | EUR            | EUR            |
| Valeur brute, au début de l'exercice          | 212.957.736,85 | 190.374.339,50 |
| Augmentations                                 | 28.327.128,00  | 22.583.397,35  |
| Valeur brute à la fin de l'exercice           | 236.994.061,35 | 212.957.736,85 |
| Corrections de valeur, au début de l'exercice | -24.906.751,26 | -21.382.788,88 |
| Reprises                                      | -11.170.426,76 | -3.523.962,38  |
| Corrections de valeur à la fin de l'exercice  | -36.077.178,02 | -24.906.751,26 |
| Valeur comptable nette à la fin de l'exercice | 205.207.686,83 | 188.050.985,59 |

## NOTE 9 - PROVISIONS

|                              | Provision pour risques de promotion et autres | Provision pour garantie décennale | Provision pour réparation de logements locatifs | Provision pour honoraires |
|------------------------------|---|-----------------------------------|---|---------------------------|
|                              | EUR   | EUR                               | EUR   | EUR                       |
| Solde au début de l'exercice | 1.267.737,44                                  | 318.584,03                        | 22.160.242,76                                   | 217.642,79                |
| Mouvements de l'exercice     | -   | -                                 | -   | -                         |
| Dotations                    | 3.355.950,80                                  | -                                 | 2.618.386,20                                    | 230.435,00                |
| Reprises                     | (1.267.737,44)                                | (14.462,51)                       | (4.619.953,71)                                  | (217.642,79)              |
| Solde à la fin de l'exercice | 3.355.950,80                                  | 304.121,52                        | 20.158.675,25                                   | 230.435,00                |

|                              | Provision pour congé non pris | Provision exceptionnelle | TOTAL DES PROVISIONS |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|
|                              | EUR                           | EUR                      | EUR                  |
| Solde au début de l'exercice | 110.659,95                    | 64.522,53                | 24.139.389,40        |
| Mouvements de l'exercice     | -                             | -                        | -                    |
| Dotations                    | 97.098,47                     | 335.768,50               | 6.637.638,97         |
| Reprises                     | (110.659,95)                  | (64.522,53)              | (6.294.978,93)       |
| Solde à la fin de l'exercice | 97.098,47                     | 335.768,50               | 24.482.049,54        |

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 2019, le Fonds bénéficie de onze ouvertures de crédit de respectivement 15.000.000,00 €, 11.500.000,00 €, 10.000.000,00 €, 6.500.000,00 €, 6.500.000,00 €, 6.000.000,00 €, 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 de respectivement 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, de 8.000.000,00 € sous forme d'une ligne de crédit en compte courant destinée à couvrir les besoins en fonds de roulement du Fonds et de 10.000.000,00 € sous forme d'une ligne de crédit destinée au financement de l'acquisition des terrains. L'Etat Luxembourgeois se porte garant pour les crédits auprès des établissements bancaires.

Lesoldeau31/12/2019s'élèveàEUR29.630.053,92€(2018:EUR35.351.778,01).

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentent comme suit au 31 décembre 2019 :

|                        | Inférieur<br>à un an | De un à cinq ans     | À plus de cinq ans | TOTAL                |
|------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                        | EUR                  | EUR                  | EUR                | EUR                  |
| Lignes de crédit       | 18.239.351,94        | 10.630.811,06        | -                  | 28.870.163,00        |
| Emprunts hypothécaires | 185.321,55           | 574.569,37           | -                  | 759.890,92           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>18.424.673,49</b> | <b>11.205.380,43</b> | -                  | <b>29.630.053,92</b> |

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

|                        | Inférieur<br>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           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>10.197.335,35</b> | <b>25.154.442,66</b> | -                  | <b>35.351.778,01</b> |

## NOTE 11 - CHIFFRE D'AFFAIRES NET

|                                       | 2019                 | 2018                 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | EUR                  | EUR                  |
| Ventes aux particuliers               | 32.764.992,41        | 21.773.238,15        |
| Recettes des loyers                   | 12.612.359,95        | 12.398.866,54        |
| Recettes vente par bail emphytéotique | 380.278,22           | 353.140,37           |
|                                       | <b>45.757.630,58</b> | <b>34.525.245,06</b> |

## NOTE 12 – AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

|  | 2019                 | 2018                |
|--|----------------------|---------------------|
|  | EUR                  | EUR                 |
| Subventions d'exploitation                       | 1.231.710,13         | 1.160.613,43        |
| Reprises sur subventions d'investissements       | 4.873.403,23         | 3.398.019,28        |
| Subventions couvrant les déficits d'exploitation | 4.272.999,64         | 2.461.149,70        |
| Autres produits divers                           | 1.481.093,53         | 724.380,87          |
|  | <b>11.859.206,53</b> | <b>7.744.163,28</b> |

## NOTE 13 – FRAIS DE PERSONNEL

| Nombre de personnes occupées en moyenne à temps plein au cours de l'exercice: | 2019 | 2018 |
|---|------|------|
| Employés  | 114  | 87   |

## NOTE 14 – AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

|  | 2019                 | 2018                 |
|--|----------------------|----------------------|
|  | EUR                  | EUR                  |
| Provision grosses réparations sur logements                | 2.618.386,20         | 2.596.973,77         |
| Locations immeubles  | 1.969.598,85         | 1.118.595,87         |
| Créances résultant de ventes et de prestations de services | -                    | 732.231,00           |
| Prescription de loyer et charges                           | 245.746,79           | 700.906,22           |
| Provision risques & litiges (promotion,...)                | 162.000,00           | 700.000,00           |
| Régul TVA prorata  | 1.485.314,86         | 596.568,95           |
| Personnel prêté à l'entreprise                             | 297.872,05           | 543.439,60           |
| Honoraires comptables et d'audit                           | 331.069,93           | 405.886,00           |
| Charges locatives à charges du FDL                         | 458.047,32           | 382.237,69           |
| Honoraires contentieux (Avocats et Huissiers)              | 409.208,59           | 341.175,60           |
| Autres   | 4.368.710,11         | 2.918.528,98         |
|  | <b>12.345.954,70</b> | <b>11.036.543,68</b> |

## 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 18.506.065,60 EUR sur une durée de 10 ans.

En termes d'utilisation de la garantie de l'Etat, 82.950.000,00 EUR est garanti sur des lignes crédits dont 28.870.163,00 EUR était effectivement utilisé.

Un emprunt hypothécaire d'un montant de 759.890,92 EUR sur un immeuble est garanti par un mandat hypothécaire sur l'immeuble en question.

## NOTE 16 – EVENEMENTS POST CLOTURE

Dans le contexte des développements récents de la pandémie COVID-19, la Direction est en train d'évaluer un impact potentiel sur les activités en 2020 dans le cadre des mesures prises par le Gouvernement Luxembourgeois de circonscrire l'expansion de la pandémie. Suite à la prononciation de l'état de crise par le Gouvernement Luxembourgeois en date du 17 mars 2020, la Direction n'est pas en mesure de prédire comment ces conditions économiques changeantes à la suite de la pandémie du Coronavirus affecteront notre fonctionnement et situation financière, ainsi que l'impact sur nos clients, fournisseurs et autres parties prenantes critiques. Tout impact négatif de ces questions peut également avoir un impact négatif sur nos résultats d'exploitation ou notre situation financière à l'avenir.

# COMPTES ANNUELS SÉPARÉS + CALCUL DU DÉFICIT

DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019

|  | Comptabilité générale | Location non-subsventionnée | Vente non-subsventionnée | Location subsventionnée | Vente subsventionnée  | Non pris en compte |
|--|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>1. Chiffre d'affaires</b>   | <b>45.757.630,58</b>  | <b>4.546.054,28</b>         | <b>4.709.221,11</b>      | <b>8.066.305,67</b>     | <b>28.436.049,52</b>  |                    |
| <b>2. Variation de stocks de produits finis et en cours de fabrication</b>       |                       |                             |                          |                         |                       |                    |
| <b>3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif</b>  |                       |                             |                          |                         |                       |                    |
| <b>4. Autres produits d'exploitation</b>   | <b>11.859.206,53</b>  | <b>-913.602,27</b>          | <b>-44.825,71</b>        | <b>6.982.580,66</b>     | <b>5.835.053,85</b>   |                    |
| <b>5. Matières premières et consommables et autres charges externes</b>          | <b>-33.741.504,29</b> | <b>-28.235,58</b>           | <b>-3.342.581,50</b>     | <b>-138.007,29</b>      | <b>-30.232.679,92</b> |                    |
| a) Matières premières et consommables  | -33.741.504,29        | -28.235,58                  | -3.342.581,50            | -138.007,29             | -30.232.679,92        |                    |
| b) Autres charges externes   |                       |                             |                          |                         |                       |                    |
| <b>6. Frais de personnel</b>   | <b>-8.662.749,29</b>  | <b>-874.511,33</b>          | <b>-183.850,04</b>       | <b>-6.278.333,17</b>    | <b>-1.326.054,75</b>  |                    |
| a) Salaires et traitements   | -7.469.675,00         | -745.698,71                 | -160.939,11              | -5.402.232,10           | -1.160.805,09         |                    |
| b) Charges sociales  | -1.193.074,29         | -128.812,63                 | -22.910,94               | -876.101,07             | -165.249,66           |                    |
| i) couvrant les pensions   | -663.389,45           | -71.624,15                  | -12.739,25               | -487.141,67             | -91.884,37            |                    |
| ii) autres charges sociales  | -529.684,84           | -57.188,47                  | -10.171,69               | -388.959,40             | -73.365,29            |                    |
| c) Autres frais de personnel   |                       |                             |                          |                         |                       |                    |
| <b>7. Corrections de valeurs</b>   | <b>-8.616.650,66</b>  | <b>-2.016.048,27</b>        | <b>8.124,35</b>          | <b>-6.571.921,25</b>    | <b>-36.805,49</b>     |                    |
| a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles | -9.875.025,75         | -2.216.163,00               | 8.124,35                 | -7.630.181,61           | -36.805,49            |                    |
| b) sur éléments de l'actif circulant   | 1.258.375,09          | 200.114,73                  | 0,00                     | 1.058.260,36            | 0,00                  |                    |

|   | Comptabilité générale | Location non-subsventionnée | Vente non-subsventionnée | Location subsventionnée | Vente subsventionnée |
|---|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>8. Autres charges d'exploitation</b>   | -12.345.954,70        | -1.011.128,34               | -754.553,01              | -5.567.505,12           | -5.012,768,23        |
| <b>9. Produits provenant de participations</b>  |                       |                             |                          |                         |                      |
| a) provenant d'entreprises liées  |                       |                             |                          |                         |                      |
| b) provenant d'autres participations  |                       |                             |                          |                         |                      |
| <b>10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances</b> |                       |                             |                          |                         |                      |
| a) concernant des entreprises liées   |                       |                             |                          |                         |                      |
| b) autres produits ne figurant pas sous a)  |                       |                             |                          |                         |                      |
| <b>11. Autres intérêts et autres produits financiers</b>                                  |                       |                             |                          |                         |                      |
| a) concernant des entreprises liées   |                       |                             |                          |                         |                      |
| b) autres intérêts et produits financiers   | 342.989,90            | 13.144,79                   | 48.575,96                | 105.959,84              | 175.309,32           |
| <b>12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>               |                       |                             |                          |                         |                      |
| <b>13. Corrections de valeur sur immobilisations financières</b>                          |                       |                             |                          |                         |                      |
| <b>14. Intérêts et autres charges financières</b>   |                       |                             |                          |                         |                      |
| a) concernant des entreprises liées   |                       |                             |                          |                         |                      |
| b) autres intérêts et charges financières   | -98.710,18            | -4.830,68                   | -11.909,05               | -22.325,82              | -59.644,73           |
| <b>15. Impôts sur le résultat</b>   |                       |                             |                          |                         |                      |
| <b>16 Résultat après impôts sur le résultat</b>   | -5.505.742,11         | -289.157,32                 | 428.202,12               | -3.423.246,48           | -2.221.540,43        |
| <b>17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.</b>                         |                       |                             |                          |                         |                      |
| <b>18. Résultat de l'exercice</b>   | <b>-5.505.742,11</b>  | <b>-289.157,32</b>          | <b>428.202,12</b>        | <b>-3.423.246,48</b>    | <b>-2.221.540,43</b> |



52, Bvd Marcel Cahen L - 1311 Luxembourg

Tél: + 352 26 26 44 1 - Fax: +352 22 31 31

[www.fondsdulogement.lu](http://www.fondsdulogement.lu)