



Table des matières

Préface de Henri Kox - Ministre du Logement	2
Interview de la présidente - Madame Diane Dupont	4
Nos missions	6
Organisation et Gouvernance	8
Chiffres clés 2022	14
Évolutions	15
Les actualités 2022	16
Le Fonds du Logement vous accompagne	20
Le Fonds du Logement construit pour vous	30
Le Fonds du Logement s'engage	48
Le bilan et les résultats 2022	54

Préface

HENRI KOX

MINISTRE DU LOGEMENT



Le Fonds du Logement – acteur clé de l'implémentation de la Stratégie nationale du Logement abordable

Un demi milliard d'investissement public annuel dans le logement abordable, au moins 20 % de logements en main publique, et la réalisation du droit au logement comme prévu dans la constitution – voilà les objectifs de la Stratégie nationale du Logement abordable. Pour mettre en place ce programme ambitieux, il faut des partenaires compétents, disposant d'une grande expérience et réunissant des métiers très divers.

Avec le Fonds du Logement, le ministère du Logement peut compter sur un acteur public clé, réunissant des compétences multiples. Promoteur public, bailleur social, expert en accompagnement social, gestionnaire de patrimoine, tout en étant un partenaire privilégié - de l'Etat, des communes et des acteurs sociaux en matière de logement abordable - le Fonds du Logement combine tous ces ressorts, ce qui en fait un acteur national essentiel de grand impact social.

Développeur à l'échelle nationale du logement abordable – expert de projets complexes

4 des 5 grands projets d'envergure bénéficiant d'une loi de financement votée à ce jour, sont des projets développés et réalisés par le Fonds du Logement - à savoir « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz, « Neischmelz » à Dudelange, « Weltgebond » à Mamer, « An der Schmëtt » à Biwer. Certains de ces projets sont de très grande envergure, et se déclinent sur plusieurs PAP. À terme, ils représentent ensemble plus de 2 730 logements abordables publics.

Pour certains, il s'agit de projets très particuliers, qui ne sont pas développés sur un site vierge. J'attire l'attention sur le fait, qu'avec les deux grands projets développés sur d'anciennes friches industrielles, à savoir « Wunne mat der Wooltz » et « Neischmelz », le Fonds du Logement valorise des terrains pollués, et qui ne sont donc pas constructibles directement. Pour la dépollution, l'assainissement et la revalorisation de ces 2 sites, les lois de financement ne prévoient pas moins de 361,5 millions d'euros. Cela implique une expertise particulière, et signifie que dans le phasage de la réalisation de ces projets une étape importante revient à ces travaux.

Actuellement, le Fonds du Logement a au total 183 projets en cours d'exécution ou en planification, représentant en tout environ 5 100 logements. Avec ce potentiel, voué à augmenter encore les années à venir, le Fonds participe activement à la transition vers le droit au logement. Par ailleurs, il soutient l'activité du secteur de la construction et de l'artisanat, qui actuellement pâtit d'un ralentissement conjoncturel. En tant que maître d'œuvre et développeur, le Fonds du Logement est un client public important du secteur privé. Le haut niveau d'investissement du ministère du Logement, garanti des carnets de commandes remplis.

Création et gestion d'un patrimoine durable

Je me réjouis particulièrement de la grande importance que le Fonds du Logement porte à l'aspect durable de son patrimoine. Depuis 2009, le promoteur public construit en classe énergétique A, et depuis 2022, presque 80 % des bâtiments construits sont alimentés par une pompe à chaleur. Le Fonds prend sa responsabilité dans la lutte collective contre le réchauffement climatique avec la mise en œuvre de son concept de rénovation énergétique pour l'ensemble de son parc locatif. Il s'agit là d'un d'un effort ayant un impact considérable. Par ailleurs, le Fonds veille au développement durable dans la passation des marchés publics.

Le plus grand bailleur social du pays

Une mission première du Fonds du Logement est celle de bailleur social. Avec 2 157 logements locatifs répartis sur 49 communes, le Fonds gère le plus grand parc locatif abordable du pays, et par là, la grande majorité des logements publics. Cela implique l'accompagnement d'autant de ménages. En 2022, le Fonds a reçu et traités plus de 3 600 nouvelles demandes pour accéder à un logement locatif. Dans le cadre de la réforme du Logement abordable, le Fonds du Logement à vocation à développer davantage cette activité de bailleur social.

Allié des autres acteurs du logement abordable

D'autre part, le Fonds du Logement est un interlocuteur privilégié pour les communes à plusieurs égards. En tant que promoteur public, il est à leur disposition pour réaliser des projets de logements abordables, des rénovations de patrimoine, ou pour développer les terrains leur revenant dans le cadre du Pacte Logement 2.0 avec l'article 29bis de la loi de l'aménagement communal. L'acteur public est aussi prêt à intervenir en tant que bailleur social pour la gestion des logements abordables des communes.

Son expérience diversifiée en fait, par ailleurs, un partenaire naturel des associations à vocation sociale qui sont engagées dans la création et la gestion de logements abordables. Lors des Assises nationales du Logement en mai 2022, le Fonds du Logement a participé aux échanges entre le ministère et les autres acteurs en vue de la mise en œuvre de la réforme du Logement abordable.

Vu l'envergure des missions et des projets du Fonds du Logement, il devient un employeur public de taille. 168 collaborateurs œuvrent ensemble, selon sa devise « accueillir, loger, accompagner ». Je les remercie tous de travailler tous les jours pour le droit au logement. Votre travail compte !

Interview

DIANE DUPONT

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS DU LOGEMENT



Quelles sont les travaux menés par le Conseil d'administration en 2022 ?

En 2022, le nombre de dossiers traités par le Conseil d'administration est en augmentation. Ils concernent pour moitié les activités d'urbanisme, de construction et les projets de grande envergure, démontrant ainsi la mise en œuvre des missions de l'Établissement public et avant tout de la réalisation de logements locatifs abordables. En termes d'engagements financiers relatifs aux projets de construction, cela porte concrètement sur la réalisation future de 388 unités de logements. L'ensemble des engagements financiers est également en augmentation ce qui atteste du développement global des activités du Fonds. .

Quelles ont été les activités marquantes au cours de l'année ?

Les deux événements les plus importants furent le démarrage des projets de moyenne et de grande envergure « An der Schmëtt » à Biwer, et « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz.

Le quartier « An der Schmëtt » prévoit la construction de 164 logements sur une surface de 5,5 ha. Les constructions seront réalisées afin de répondre aux critères de la certification LENOZ et la mobilité douce sera favorisée pour créer un quartier de vie dans un environnement naturel où il fait bon vivre. Le démarrage officiel des travaux d'infrastructures s'est tenu en mars 2022 et la livraison des premières unités de logement est prévue pour 2026.

Le quartier « Wunne mat der Wooltz », quant à lui, est développé selon les principes de l'économie circulaire et comptera, à terme, avec le quartier Haargarten, 1 085 logements abordables sur une surface 34 ha. La phase 1 des travaux de viabilisation et des aménagements publics de 4 PAP(s), dont l'étude des premiers programmes de construction représentant 287 unités de logement, et les travaux de réhabilitation et de transformation du bâtiment « Idéal », a démarré en octobre 2022.

En parallèle, le Fonds a procédé à la mise sur le marché de 102 unités de logements et a continué les travaux de construction de divers projets répartis sur l'ensemble du pays, représentant un total 459 unités de logement.

L'accueil, la vente, la location, l'accompagnement et le suivi de ses 5 000 habitants des logements mis à disposition, ainsi que l'entretien constant de son parc immobilier font aussi parti des nombreuses activités du Fonds. Il a notamment procédé, en cours d'année, à la mise en œuvre du concept de rénovation énergétique de l'ensemble de son parc locatif afin de participer à l'effort collectif de lutte contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique.

Un mot de la “fin” 2022 ?

Dans un contexte économique plus difficile et face à l'augmentation des prix de la construction, l'accroissement du besoin logements abordables est grandissant. Le Fonds du Logement déploie ses efforts sur l'avancement de nombreux projets et le développement de collaborations tant existantes et nouvelles. Il est un partenaire incontournable pour le développement du logement abordable, permettant aux ménages à revenus modestes à vivre convenablement et durablement dans un logement correspondant à leurs besoins et à leur situation financière.

Au nom du Conseil d'administration, je remercie l'ensemble des collaborateurs ainsi que les membres de la Direction du Fonds pour leurs travaux et engagement au quotidien, ainsi que des résultats réalisés et à venir.



13

Réunions



222

Dossiers traités



24

Dossiers de budget
APD/PAP



374^{M€}

d'engagement financier pour
la réalisation de 388 unités de logement

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 et à la construction de logements abordables destinés à :

- **la location aux ménages à revenus modestes** afin de répondre à leurs besoins, leur situation familiale et financière. Le suivi locatif comprend **un accompagnement social et financier** des ménages occupants, ainsi que des membres de leur famille ;
- **la cession par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux**, aux ménages remplissant les conditions pour bénéficier des aides au logement.

Le Fonds du Logement a également la charge de toutes autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général. Ainsi, il peut assumer la fonction de syndic dans les ensembles locatifs ou vendus par ses soins, et, sous l'approbation du ministre, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.

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, donner à bail ou céder des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements non-subventionnés.

Enfin, le Fonds dispose, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat, d'un droit de préemption sur les parcelles y énumérées.

"Accueillir, loger et accompagner"

Ainsi, chaque année, le Fonds du Logement développe et aménage des lieux de vie afin de permettre aux ménages à revenus modestes d'accéder à un logement correspondant à leurs besoins, de vivre sous un toit durablement et convenablement, et de les aider à améliorer leur autonomie.

Il se veut partenaire dynamique et de confiance auprès du Gouvernement, des Administrations communales, et de toutes les autres parties prenantes en vue de la rénovation, la construction, et la gestion logements abordables.



Immeuble résidentiel
Esch-sur-Alzette

Organisation et Gouvernance

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

Le Conseil d'administration

Le Fonds 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. Depuis décembre 2017, Madame Diane Dupont occupe cette fonction.

Le Conseil d'administration connaît de tous les aspects de la gestion du Fonds. Il définit la politique générale et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l'approbation du ministre 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 du Fonds. Le commissaire du Gouvernement assiste avec voix consultative aux séances du Conseil d'administration. Depuis juin 2017, Madame Andrée Gindt occupe cette fonction.

Esch-sur-Alzette | Quartier "Wunnen am Park"



Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2022 :

■ **Monsieur NICO CLEMENT**

représentant l'OGBL

■ **Madame CHRISTEL CHATELAIN**

Director Economic Affairs,
représentant la Chambre de Commerce

■ **Monsieur GILBERT GOERGEN**

Vice-président du comité exécutif de la CGFP,
représentant la CGFP

■ **Madame DIANE DUPONT**

Premier Conseiller de Gouvernement,
représentant le membre du Gouvernement
ayant le Logement dans ses attributions

■ **Madame CAROL RODESCH**

Architecte Urbaniste,
représentant le membre du Gouvernement
ayant le Logement dans ses attributions

■ **Madame STEPHANIE GOERENS**

Responsable de la division solidarité,
représentant le membre du Gouvernement
ayant la Famille dans ses attributions

■ **Monsieur FABIEN SIMON**

Inspecteur Adjoint des Finances,
représentant le membre du Gouvernement
ayant les Finances dans ses attributions

■ **Monsieur GUY KOOB**

représentant le LCGB

■ **Monsieur LOUIS OBERHAG**

Vice-président du Syvicol
Conseiller de la commune de Walbredimus,
représentant le Syvicol

■ **Monsieur LAURENT KNAUF**

Premier Conseiller de Gouvernement,
représentant le membre du Gouvernement
ayant l'Intérieur dans ses attributions

■ **Monsieur LOUIS REUTER**

Directeur Adjoint à l'Administration
des Bâtiments Publics,
représentant le membre du Gouvernement
ayant les Travaux Publics dans ses attributions

■ **Madame NADINE WELTER**

Premier Conseiller de Gouvernement,
représentant le membre du Gouvernement
ayant les Classes Moyennes dans ses attributions

■ **Monsieur TOM WIRION**

Directeur Général de la Chambre des Métiers,
représentant la Chambre des Métiers

La Direction

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.

Membres de la Direction au 31 décembre 2022 :

■ Monsieur JACQUES VANDIVINIT

Directeur Général,
en charge de la direction générale et de la gestion journalière, du service projets de grande envergure, et des services administratifs

■ Monsieur JÉRÔME DIERICKX

Directeur-adjoint,
en charge des services clients et des services financiers

■ Monsieur DIRK KINTZINGER

Directeur-adjoint,
en charge des services urbanisme & foncier, construction, et gestion du patrimoine



Au cours de l'année 2022, la Direction du Fonds du Logement a procédé à :

- La poursuite du développement de nos partenariats avec les Administrations communales et les Institutions publiques du pays en vue du développement de projets en cours et futurs,
- La consolidation de notre collaboration avec les organisations à vocation sociale du pays,
- L'analyse et l'adaptation proactive de nos activités en fonction des changements législatifs en cours et à venir,
- L'adéquation de nos actions en lien avec nos objectifs stratégiques,
- La mise à jour continue et la maîtrise de notre patrimoine foncier,
- La mise en œuvre de la stratégie de rénovation énergétique de notre parc immobilier,
- L'optimisation de la gestion des Sociétés de chauffage dont le Fonds est propriétaire en vue d'une uniformisation des activités,
- La mise en place d'un système d'entretiens individuels annuels pour l'ensemble des salariés afin de favoriser le développement et l'alignement des compétences avec les objectifs du Fonds,
- La continuité du développement du Progiciel de Gestion Intégrée incorporant les activités de construction, gestion du patrimoine et suivi des clients avec la gestion financière,
- La mise en place d'une politique d'archivage et la promotion de la gestion électronique de documents,
- L'amélioration continue de notre fonctionnement par le déploiement de nouveaux process et de procédures internes,
- L'évolution continue de nos ressources et compétences afin d'améliorer nos capacités d'innovation.

Les Commissions et Comités internes

Afin d'améliorer son organisation, le Fonds du Logement s'est doté de Commissions et de Comités internes en charge d'analyser et d'émettre des avis dans leurs domaines d'attributions.

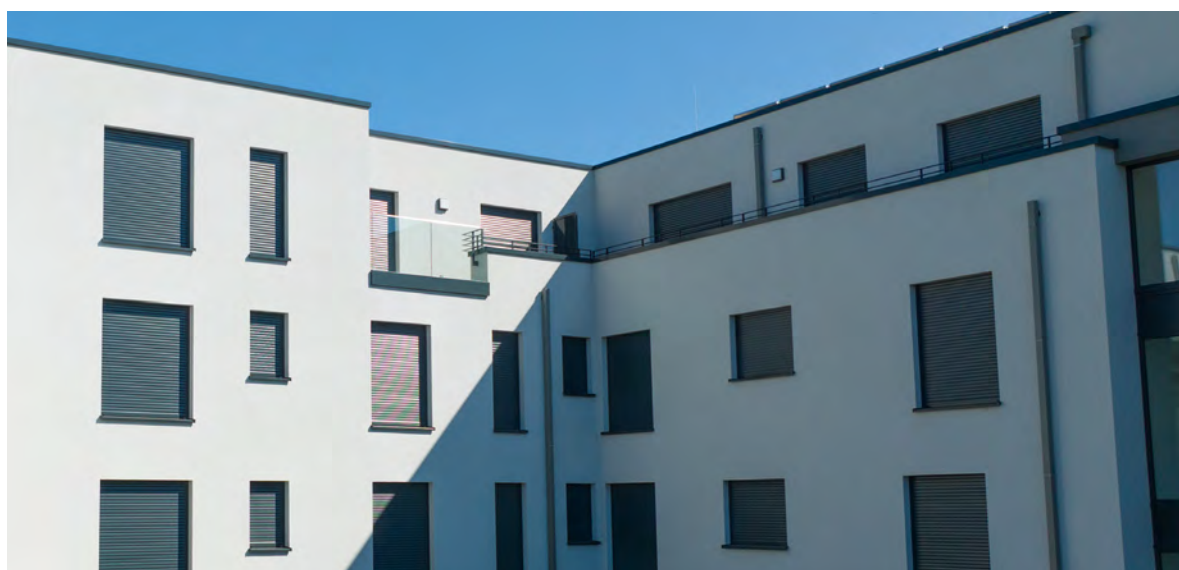
La Commission d'acquisition

La Commission d'acquisition est en charge de la présentation et de l'analyse des dossiers de droit de préemption légal du Fonds du Logement (en vertu de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat), des dossiers de propositions en gré-à-gré ou d'affectations ou attributions ministérielles, et des dossiers relatifs à une vente ou un échange de parcelles appartenant au Fonds du Logement. Elle est également chargée des démarches prospectives foncières et de certains rachats de biens bâtis.

Composée d'au moins 3 membres, dont au moins un membre de la Direction, le responsable du service Urbanisme et Foncier et un(e) assistant(e) administratif(ve), la Commission se réunit, en général, une fois par semaine en vue de la préparation des dossiers à soumettre pour avis ou accord du Conseil d'administration.



Differdange | Rue John Castegnaro



La Commission consultative

Composée d'au moins 5 membres, dont un membre du Ministère du Logement et au moins un(e) assistant(e) social(e), la Commission consultative se réunit en principe une fois par mois en vue d'émettre un avis consultatif sur la priorité des dossiers des candidats locataires ayant fait l'objet d'une enquête sociale préalable par les assistants sociaux. Elle statue également à titre consultatif sur le relogement de certains ménages locataires en cas de problèmes de voisinage et/ou de santé, la radiation des demandes de logement locatif subventionné, et la résiliation des contrats de location en cas d'impayés ou de non-respect des obligations contractuelles du ménage locataire.

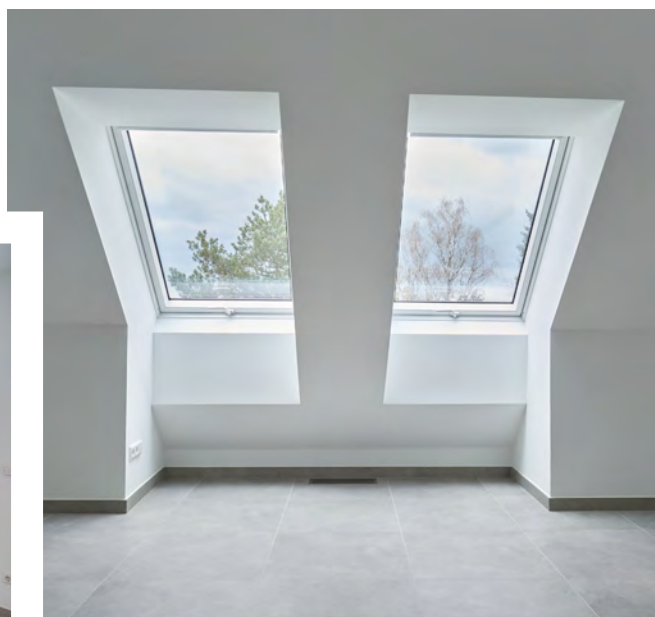
Le Comité d'éthique

Composé d'au moins 5 membres, le Comité d'éthique est un organe indépendant garant du respect de la "Charte éthique et déontologie" du Fonds du Logement via la sensibilisation régulière des collaborateurs et l'organisation d'actions diverses afin de développer une véritable culture éthique et déontologique au sein du Fonds. Il se réunit au moins une fois par trimestre.

Le Comité d'audit

Composé de trois membres nommés par le Conseil d'administration, dont le commissaire du Gouvernement et deux membres du Conseil d'administration, le comité d'audit est en charge de l'approbation du plan d'audit annuel et des rapports d'audit interne pour présentation et information périodique au Conseil d'administration. Il se réunit au moins une fois par trimestre.

Bridel | Rue des Bouleaux





Maisons unifamiliales
et bi-familiales
Bridel

Chiffres clés 2022

Réalisations 1979-2022



4 368

Logements réalisés



2 157

Logements réalisés pour la location aux particuliers



1 732

Logements réalisés pour la vente aux particuliers



479

Logements réalisés pour l'État et les Institutions

Le foncier et la construction



459

Unités en cours d'exécution



183

Projets en étude ou en réalisation



4 638

Unités en étude ou en réalisation



408

Analyses de dossiers d'acquisition et de préemption

L'accompagnement clients



170

Locations/relogements sur l'année



1 476

Demandes de logement subventionné enregistrées sur l'année



501

Visites/rencontres sociales sur l'année



36

Ventes/reventes actées sur l'année

Le patrimoine



1 756

Interventions techniques sur l'année



102

Rénovations de logements sur l'année



593

Visites et États des lieux sur l'année

Employés



168

Employés

Évolutions

	2018	2019	2020	2021	2022	Variation 2021/2022
EN MILLIONS €						
Total du bilan	498,0	507,0	534,8	548,2	608,8	11 %
Capitaux propres	410,4	422,0	434,3	442,9	467,1	5 %
Provisions	24,1	24,5	23,8	24,1	23,9	-1 %
Actifs immobilisés						
Terrains	91,2	94,6	102,5	124,9	139,9	12 %
Constructions	259,4	261,8	263,8	278,1	289,3	4 %
Chiffre d'affaires	34,5	45,8	29,4	25,8	31,6	22 %
EN UNITÉS DE LOGEMENT						
Logements réalisés pour la location aux particuliers⁽¹⁾	1 907	1 937	2 003	2 064	2 157	5 %
Logements réalisés pour la vente aux particuliers⁽¹⁾	1 659	1 670	1 686	1 723	1 732	1 %
Logements réalisés pour l'État et les Institutions⁽¹⁾	484	484	479	479	479	0 %
Unités en cours d'exécution	288	399	365	303	459	51 %
Logements achevés (vente/location)	133	41	82	98	102	4 %
EN COLLABORATEURS						
Personnel⁽²⁾	87	114	134	139	157 ⁽²⁾	13 %

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

(2) ETP (équivalent temps plein au 31/12/2022)

Les actualités 2022

Février



Jacques Vandivinit "Invité de la rédaction"
sur RTL Radio

Mars



1^{er} coup de pelle des travaux d'infrastructures
du quartier "An der Schmëtt" à Wecker



Inauguration de 17 maisons unifamiliales
Quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette



Participation au salon "Moovijob"
à Luxexpo the Box

Avril



Réunion d'information publique
Projet "Neischmelz" à Dudelange



Fête du Bouquet de 3 ensembles résidentiels
Quartier "Mathendal" à Niederkorn



Participation au Forum Bois à Nancy



Participation à la conférence
"Economie circulaire" par GRENEFF

Mai



1^{er} coup de pelle de 28 maisons unifamiliales
à Gonderange



Participation au "RTL Jobdag"
au Shopping Center Cloche d'Or



Participation à la table ronde
"Logement pour tous" aux Assises du Logement



Rencontres "Duo day" avec l'ADEM

Juin



Participation à la conférence
"Grands Projets" du salon RE-Smart



Inauguration de 7 maisons unifamiliales
à Remich



Participation à la Soirée d'information et
d'échanges sur le logement abordable à
Dudelange



Participation à la journée de l'Économie Circulaire

Juillet



Inauguration de 3 ensembles résidentiels et de 4 maisons unifamiliales à Differdange



Séance d'information et de collaboration avec les membres de l'OAI

Septembre



Jacques Vandivinit "Invité du jour" sur Radio 100,7



Séance d'information publique
Projet "Wunne mat der Wooltz" à Wiltz



1^{er} coup de pelle d'une maison unifamiliale à Heisdorf



Inauguration d'un immeuble résidentiel à Luxembourg-Gasperich



Visite de son Altesse Royale le Grand-Duc Héritier
Quartier "Neischmelz" à Dudelange



Visite de Monsieur le Premier Ministre Xavier Bettel
au Fonds du Logement



Visite du projet "An der Schmëtt" à Wecker



Participation au salon "Unicareers" à Luxexpo the Box

Octobre



1^{er} coup de pelle de deux maisons unifamiliales à Luxembourg-Cents



Participation à la conférence
"Le logement au Luxembourg en 2030" à Luxexpo the Box



1^{er} coup de pelle de 2 ensembles résidentiels et de 7 maisons unifamiliales à Linger



Visite du quartier "Wunnen am Park" pour les Conseillers Logement

Les actualités 2022

Octobre



Participation à la Semaine Nationale du Logement à Luxexpo the Box



1^{er} coup de pelle d'un ensemble résidentiel à Frisange



1^{er} coup de pelle de 6 maisons bi-familiales à Greiveldange

Novembre



1^{er} coup de pelle d'une maison bi-familiale à Echternach



1^{er} coup de pelle du projet de réhabilitation de l'ancien couvent d'Useldange



Fin des travaux de gros-œuvre d'une maison unifamiliale et d'une maison bi-familiale à Cruchten



Réunion d'information pour la création d'un "lieu de rencontre" Quartier Eechersmelz à Luxembourg



Démarrage des travaux d'aménagement du quartier "Wunne mat der Wooltz" à Wiltz



Visite de Monsieur le Député Max Hahn - Quartier "Neischmelz" à Dudelange



Décembre



1^{er} coup de pelle du projet de réhabilitation d'une ancienne ferme à Dillingen



1^{er} coup de pelle du projet de transformation d'un ancien bâtiment de pompiers à Schieren



Inauguration d'un ensemble de 2 résidences à Kopstal





Ensemble résidentiel
Luxembourg
Gasperich

Le Fonds du Logement vous accompagne

En tant que promoteur public ayant pour objectif de contribuer au développement de logements abordables, le Fonds du Logement assume le rôle de promoteur et de bailleur social avec la location et la vente de logements répartis sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, **le service Location** gère la mise à disposition de 2 157 unités de logement répondant aux besoins et à la situation financière de divers types de ménages, à savoir :

- **des logements subventionnés** destinés en priorité aux ménages à revenus modestes dont les loyers sont calculés selon le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 en fonction du revenu net disponible annuel du ménage locataire et de la surface pondérée du logement occupé ;
- **des logements non-subventionnés** pour lesquels les loyers sont calculés en fonction de la surface utile d'habitation, ainsi que les logements mis sur le marché dans le cadre de la "Gestion Locative Sociale" pour lesquels les loyers sont calculés de manière identique mais en tenant compte du revenu net disponible du ménage occupant.

Le service Accompagnement Social assure les enquêtes sociales auprès des candidats locataires inscrits en vue de l'obtention d'un logement locatif subventionné. Les enquêtes sont ensuite présentées par les assistants sociaux à la Commission consultative qui émet un avis consultatif sur la priorisation des dossiers. En collaboration avec les services de la Location, la Comptabilité, la Gestion du Patrimoine, et divers services externes tels que les offices sociaux, il assure également l'accompagnement des ménages occupants afin de les aider à vivre convenablement et durablement dans les logements mis à disposition par le Fonds.

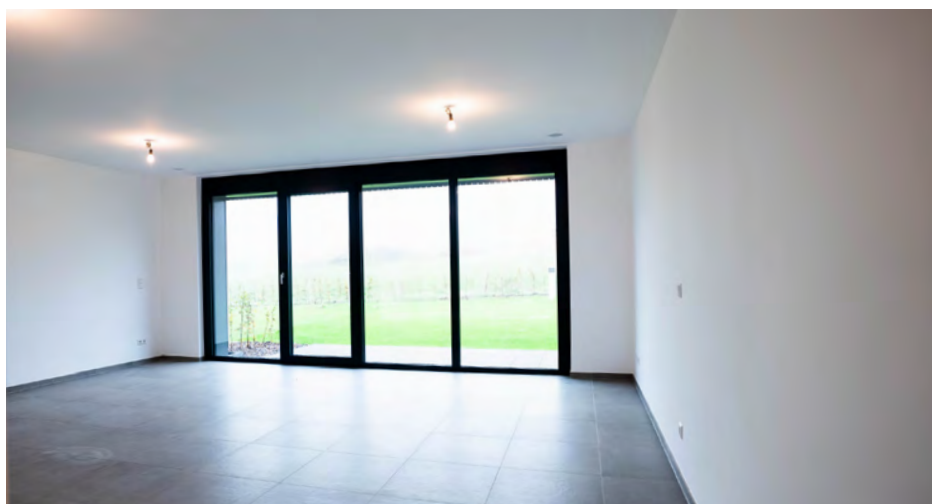
Le service Vente, quant à lui, travaille à favoriser l'accès à la propriété aux ménages qui ne pourraient se permettre l'acquisition d'un bien sur le marché privé, prioritairement aux ménages bénéficiant d'une prime d'acquisition ou de construction auprès du Service des aides au logement. Les terrains 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 applique un droit de rachat (droit de préemption conventionnel) en cas de revente du bien pendant toute la durée du droit d'emphytéose.



Afin de garantir une mixité fonctionnelle dans les ensembles résidentiels qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds du Logement vend et loue également des surfaces commerciales, sociales ou professionnelles, de même que des parkings.



Niederfeulen |
Lotissement "Op Brebich"



Le service Gestion du Patrimoine veille à la maintenance préventive et curative du patrimoine locatif du Fonds. Il effectue les visites et les états des lieux des logements, coordonne les travaux de remise en état des logements vacants, se charge de la mise aux normes et de la modernisation constante du portefeuille de résidences. L'optimisation des services logistiques (nettoyage des parties communes, stockage, tri et évacuation des déchets) et énergétiques (relevés et suivi des consommations d'énergie, recalcul CPE) visant la maîtrise des charges de fonctionnement d'un immeuble ainsi que la mise en œuvre de mesures de réhabilitation adéquate, représentent un volet de ses défis.

Un call center technique se tient à la disposition des ménages occupants 24/24 et 7/7.

La Location



3 664

Demandes de logement
locatif subventionné
reçues



1 476

Demandes de logement
locatif subventionné
enregistrées



4 818

Actualisations des demandes
de logement
locatif subventionné



170

Logements
loués/reloués

Au cours de l'année, **le service Location** a reçu 3 664 nouvelles demandes de logement locatif subventionné dont 1 476 complètes et enregistrées sur la liste d'attente de l'Établissement.

Chaque année, le Fonds procède à une actualisation exhaustive des demandes enregistrées en vue de ne prendre en compte que les dossiers complets. Un certain nombre de demandes est retiré du registre des candidats locataires du fait que :

- le demandeur a souhaité être rayé du registre pour raisons personnelles,
- un logement lui a été attribué lors de l'année écoulée,
- le demandeur ne répondait plus aux critères d'admission requis.

En 2022, l'actualisation a porté sur 4 818 demandes enregistrées.

En parallèle, le service a procédé à l'attribution et à la location de 139 logements, dont 122 logements subventionnés et 17 logements non-subventionnés, 112 emplacements de parkings et 1 espace commercial.

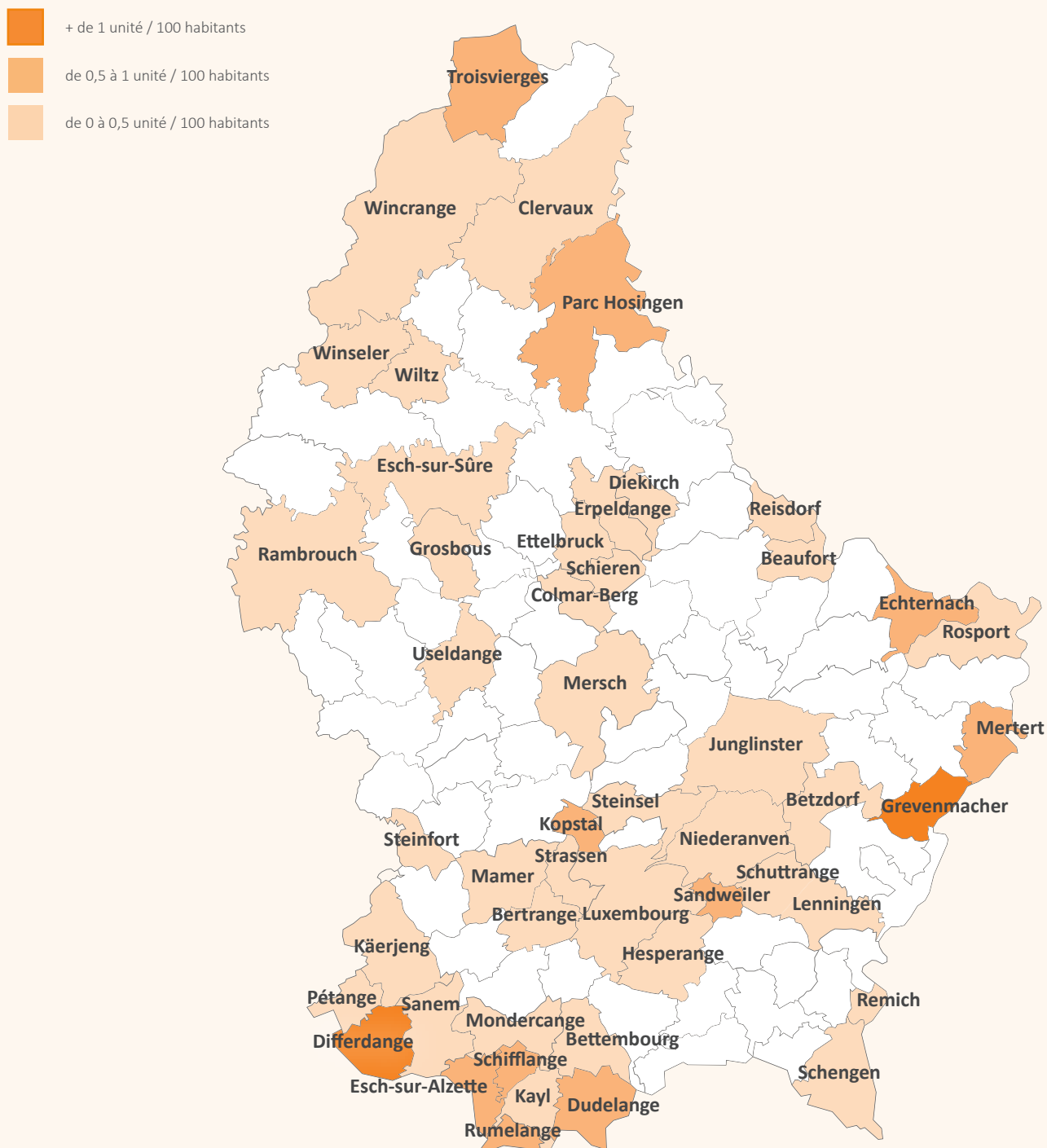


*"Le logement est la pierre angulaire
du bien-être, de la santé, de la dignité, de la sécurité,
et de l'inclusion des individus"*

Le service Location

Répartition des logements locatifs du Fonds du Logement par commune

Avec 2 157 logements répartis sur 49 communes, le Fonds gère le parc locatif social le plus important du pays. Les villes de Luxembourg, Differdange, Esch-sur-Alzette, et Dudelange recensent, à elles seules, environ 63 % du parc locatif du Fonds du Logement.



L'Accompagnement Social



2 813

Interventions auprès
des ménages occupants



206

Visites auprès
des ménages occupants



1 351

Interventions auprès
des candidats locataires



295

Enquêtes sociales auprès
des candidats locataires

Au cours de l'année, **le service Accompagnement Social** a effectué 2 813 interventions, dont 206 visites auprès des ménages occupants des logements locatifs. En parallèle, il a procédé à 1 351 interventions pour les besoins des candidats locataires et à 295 enquêtes sociales en vue de l'étude des dossiers par la Commission consultative pour avis.

Fort de son engagement à développer l'autonomie des ménages et à les aider à vivre convenablement et durablement dans les logements ou les quartiers mis à disposition par le Fonds, le service Accompagnement Social a procédé au recensement des besoins de 246 locataires âgés de + de 70 ans, et à l'organisation de 15 réunions d'information, en collaboration avec le service Gestion du Patrimoine.

Il s'implique également dans le projet de développement d'un Tiers-lieu dans le quartier "Eescherschmelz" à Luxembourg-ville, en collaboration avec les habitants du quartier, afin de créer, ensemble, un lieu de rencontre ouvert à tous.



"La citoyenneté débute par le partage et la rencontre avec l'autre, le monde débute par la pensée collective, pour commencer un groupe, il faut nécessairement être plus que deux, tout seul, le groupe n'existe pas."

Le service Accompagnement Social

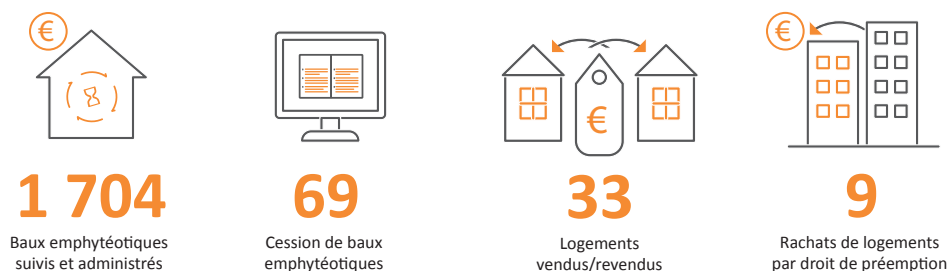
Kopstal | Rue Schmitz





Ensembles résidentiels
Kopstal

La Vente

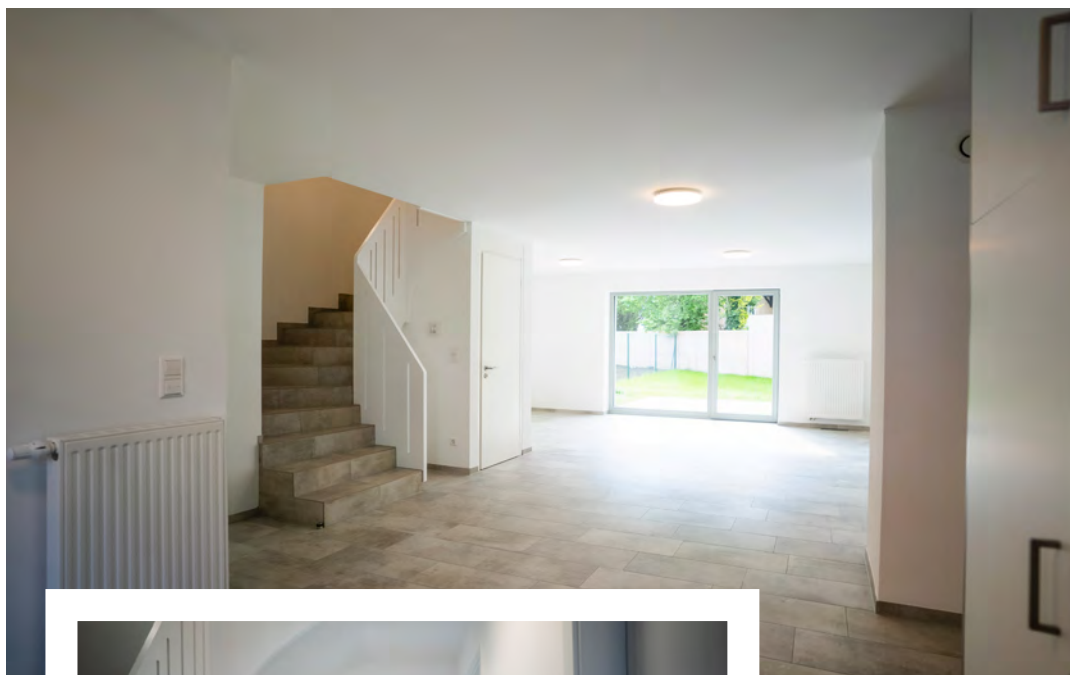


En 2022, **le service Vente** a procédé aux ventes actées de 4 appartements sis à Echternach et à Esch-sur-Alzette, 22 maisons unifamiliales sises à Esch-sur-Alzette, Noerdange, Remich et à Schweich, 2 espaces commerciaux à Esch-sur-Alzette, et 1 parking à Luxembourg.

Dans le cadre du droit de préemption conventionnel appliqué par le Fonds, il a également procédé au rachat de 8 appartements, 1 maison et 2 surfaces commerciales sis à Differdange et Esch-sur-Alzette, et à la revente de 7 unités de logement sis à Differdange et à Esch-sur-Alzette.

En parallèle, le Fonds a également procédé à la vente de 5 terrains sis à Differdange, Koerich, Schifflange et Wiltz, dans le cadre de la régularisation foncière de ses parcelles.

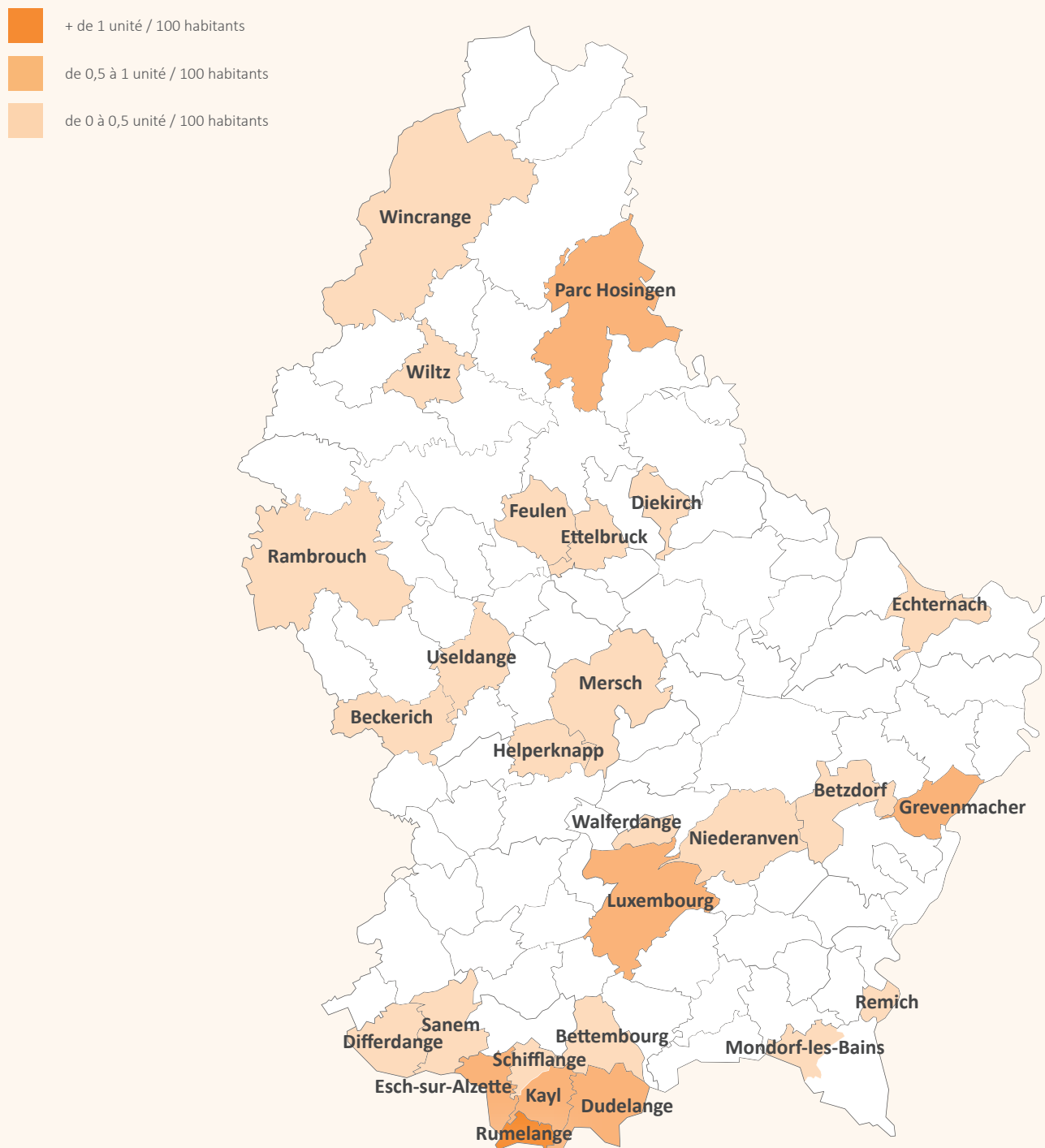
Au total, les ventes de l'année représentent un montant de **16,8 M €**.



Remich | Route de Mondorf

Répartition des logements vendus par le Fonds du Logement par commune

Depuis sa création, le Fonds du Logement a procédé à la mise sur le marché de 1 732 logements destinés à la vente répartis sur 27 communes. La Ville de Luxembourg comptabilise, à elle seule, 46 % des ventes réalisées.



La Gestion du Patrimoine



1 756

Interventions
techniques



221

États des lieux
de logements



372

Visites
de logements



102

Rénovations
de logements

Dans le cadre de ses activités, **le service Gestion du Patrimoine** a procédé à l'entretien, la maintenance préventive et curative des installations et des équipements communs, et à la mise en conformité aux exigences réglementaires des 2 157 unités de logement du Fonds. Pour ce faire, il a établi un inventaire des équipements et des installations techniques pour mettre en œuvre un planning d'entretien préventif via une gestion de maintenance assistée par ordinateur. Une veille énergétique a été instaurée par la lecture physique mensuelle des compteurs principaux des résidences et une modernisation des systèmes de comptage des calorimètres.

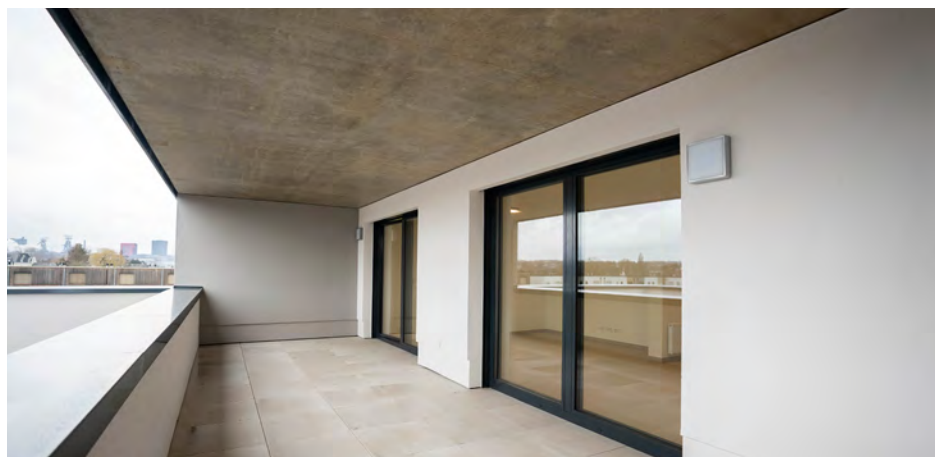
Pour assurer ces missions, le service a mis en place des accès techniques aux immeubles, aux stocks de consommables et aux machines d'outillages pour la réalisation des travaux, des équipes régionales pour assurer la proximité des agents aux résidences sous gestion, et une étroite collaboration avec les services de développement pour la mise en exploitation des résidences dans un délai raisonnable à partir des réceptions finales.

Ainsi, en 2022, il a procédé à la clôture de 1 756 demandes d'interventions techniques, 129 interventions supplémentaires en permanence, 593 visites et états des lieux de logements, et 102 rénovations de logements en vue de leur remise à disposition auprès de nouveaux ménages occupants.



Depuis 2017, le Fonds procède à l'installation de cuisines équipées dans chaque logement locatif remis à disposition, et depuis 2020, au câblage vertical et la distribution de la fibre optique dans les résidences. Une attention particulière est apportée au tri sélectif des déchets pour lequel certaines résidences sont en cours de labélisation @SuperDrecksKëscht

Esch-sur-Alzette | Quartier "Wunnen am Park"





Ensemble résidentiel
et commercial
Esch-sur-Alzette

Le Fonds du Logement construit pour vous

Afin de répondre à ses missions de mise en location et en vente de logements à prix abordable, le Fonds du Logement est en constante recherche de terrains ou de biens en vue de la réalisation de futurs projets de construction, de rénovation, ou de développement de projets d'envergure.

À cette fin, **le service Urbanisme & Foncier** est en charge de l'analyse des dossiers de préemption légale, de gré-à-gré et des démarches foncières prospectives afin de développer et de conforter le potentiel foncier du Fonds. Il gère la Commission d'acquisition qui statue sur la pertinence des dossiers analysés et les propose le cas échéant au Conseil d'administration pour approbation.

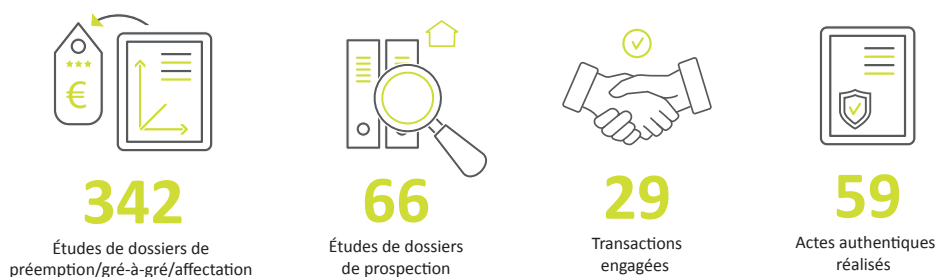
Le service Construction s'occupe du développement de l'habitat par la mise en œuvre de projets de construction ou la rénovation et la transformation du patrimoine bâti afin de proposer des logements adaptés à la demande et à la situation familiale des candidats locataires ou futurs acquéreurs. Il s'assure de la définition et du suivi du Programme de Construction Pluriannuel afin de réaliser des logements de qualité et durable sur l'ensemble du territoire pour répondre à la demande croissante de logements abordables.

Le développement de quartiers de petite, moyenne ou de grande envergure fait également partie de ses attributions, en collaboration avec **le service des Projets de Grande Envergure**. Ensemble, ils gèrent les travaux d'assainissement des sols et ils établissent des concepts de développement de 6 projets de moyenne et de grande envergure, partant des aménagements et des infrastructures à la construction de lieux de vie et d'habitat, afin de créer des quartiers écologiques et novateurs où il fera bon vivre.

Luxembourg-Gasperich | Rue de la Déportation



L'Urbanisme & Foncier



En 2022, le **service Urbanisme & Foncier** a assuré la mission d'urbaniste-conseil de 15 PAP(s) et études de faisabilité, représentant une superficie d'environ 60,20 ha, soit la projection d'environ 800 unités de logements à réaliser.

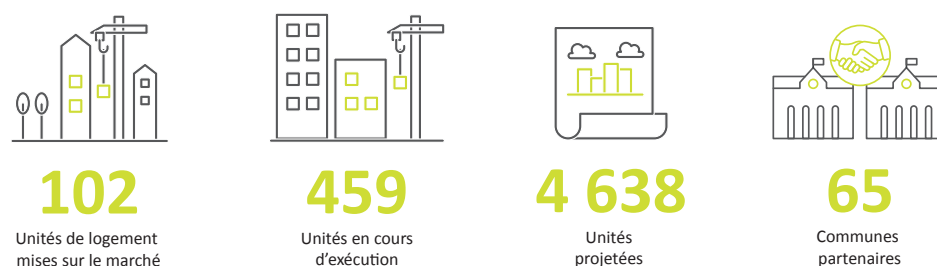
En parallèle, il a poursuivi la réconciliation de toutes les bases et données foncières du Fonds et à la régularisation foncière de parcelles en collaboration avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie et certaines communes. Ainsi, au 31 décembre 2022, quelques 1 843 parcelles représentant un stock foncier global de 211,99 ha répartis sur 68 Communes, appartenaient ou étaient maîtrisées par le Fonds du Logement.

Afin de faciliter le suivi de ses travaux, le service Urbanisme et Foncier a pris en charge la gestion des actes authentiques auprès des Études de Notaires ou de l'Administration de l'Enregistrement, ainsi que le suivi des baux d'occupation des terrains libres et en attente d'un futur développement.



"Au cours de l'année, la Commission d'acquisition a tenue 33 réunions au cours desquelles 408 dossiers ont été traités ayant permis l'acquisition de parcelles et/ou biens sis à Biwer, Clervaux, Differdange, Kayl, Lenningen et Wiltz"

La Construction



En 2022, le **service construction** a permis de procéder à la mise sur le marché de 7 nouvelles réalisations comprenant 102 unités de logement et 3 espaces commerciaux. Il a également poursuivi ses travaux de construction ou de rénovation sur 9 chantiers et procédé au démarrage de 12 nouveaux projets représentant 459 unités de logement.

En parallèle, il a assuré, avec les services Urbanisme & Foncier et Projets de Grande envergure, la planification et les études préliminaires de 149 projets de construction et de rénovation, dont le développement de 6 projets d'envergure, en vue de la réalisation de **4 179 logements supplémentaires à moyen et à long terme**.

Les projets 2022



Maisons unifamiliales et bi-familiales Bridel

Maisons unifamiliales et bi-familiales de 1 à 7 chambres-à-coucher destinées aux familles nombreuses ou à l'habitat multigénérationnel. Trois maisons bi-familiales et six maisons unifamiliales, représentant 12 unités de logement, ont été mises sur le marché en 2022. Les 11 unités restantes seront livrées au cours de l'année 2023.

La conception du projet a été confiée au bureau iPLAN. Les autres hommes de l'art y participant sont GK Engineering pour le génie statique, Jean Schmit Engineering pour le génie technique, Geri Management pour la coordination de sécurité-santé, OGC pour le contrôle technique, et Cocert pour le conseil en énergie.

LOCALISATION

Rue des Bouleaux / Rue des Bruyères

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



Ensemble résidentiel Differdange

Afin de permettre la mise sur le marché de logements locatifs abordables supplémentaires, le Fonds a procédé à l'acquisition de la résidence "Clos de Jade" comprenant 43 unités de logements de 0 à 3 chambres-à-coucher.

LOCALISATION

Rue John Castegnaro

DESTINATION

Location subventionnée et non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Acquisition

STATUT

Achevé ■■■

Ensemble résidentiel et commercial (5SA)

Esch-sur-Alzette

Situé dans le nouveau quartier “Wunnen am park” à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen, ce nouvel ensemble résidentiel comprend 20 appartements de 1 à 3 chambres-à-coucher et 3 espaces pour professions libérales.

Les appartements bénéficient tous d’une cuisine équipée et d’une double exposition grâce à la présence d’une cour intérieure, et, sauf exception, d’une loggia ou d’une terrasse. Le sous-sol, quant à lui, est réservé aux parkings, aux caves et aux locaux techniques.

La conception du projet, de classe énergétique A/A/A, a été confiée au bureau Weisgerber Architecte S.A. Les autres hommes de l’art ayant participé sont le bureau INCA pour le génie statique, Jean Schmit Engineering pour le génie technique, Luxcontrol pour le contrôle technique, HBH pour le pilotage et la coordination de chantier et de sécurité-santé, et Cocert pour le Conseil en énergie.

LOCALISATION

Quartier “Wunnen am Park”

DESTINATION

Location subventionnée (logements)

Location non-subsidée (espaces commerciaux)

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



Le développement du quartier « Wunnen am Park » a débuté en 2003, en collaboration avec la ville d’Esch-sur-Alzette, qui souhaitait développer les 28 hectares que compte le site des Nonnewisen en un quartier mixte, avec différentes formes d’habitats.

L’ensemble a été conçu afin de s’intégrer dans un espace paysager de jardins et de parcs qui ont donné à ce nouveau quartier le nom de “Nonnewisen - Wunnen am Park”.

A terme, quelque 900 logements seront réalisés sur l’ensemble du site, dont 2/3 par la Ville d’Esch-sur-Alzette et 1/3 par le Fonds du Logement. Le Fonds a d’ores et déjà procédé à la mise sur le marché d’une résidence pour étudiants, de quatre ensembles résidentiels, de 115 maisons unifamiliales, et de 4 maisons bi-familiales.



Ensembles résidentiels

Kopstal

Ensemble de 2 résidences comprenant respectivement 4 appartements de 3 chambres-à-coucher et 6 appartements de 1 à 3 chambres-à-coucher.

La conception a été confiée au bureau Beiler François Fritsch Architectes. Les autres hommes de l'art ayant participé sont le bureau Daedalus Engineering pour le génie statique, Boydens Engineering pour le génie technique, HBH pour la coordination de sécurité-santé, OGC pour le contrôle technique et 1nergie pour le conseil en énergie.

LOCALISATION

Rue Schmitz

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



Ensemble résidentiel

Luxembourg-Gasperich

Résidence comprenant 4 appartements de 1 et 2 chambres-à-coucher, conçue afin de répondre aux critères de certification LENOZ.

La conception du projet a été confiée au bureau Schmets architectes. Les autres hommes de l'art ayant participé sont le bureau De Statiker pour le génie statique, Dalzotto & associés pour le génie technique, HBH pour la coordination de sécurité-santé, OGC pour le contrôle technique et Agence de l'énergie/Cocert pour le conseil en énergie.

LOCALISATION

Rue de la Déportation

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



Maisons unifamiliales Niederfeulen

Ensemble de 6 maisons unifamiliales de 3 chambres-à-coucher. Chaque maison bénéficie d'une terrasse avec jardin privatif, et de 2 carports.

La conception a été confiée au bureau Metaform Architectes. Les autres hommes de l'art ayant participé sont le bureau Simon-Christiansen pour le génie statique, BSC pour le génie technique, GERI pour la coordination de sécurité-santé, et OGC pour le contrôle technique.

LOCALISATION

Lotissement "op Brebich"

DESTINATION

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



Maisons unifamiliales Remich

Ensemble de 7 maisons unifamiliales en bande de 4 à 5 chambres-à-coucher. Chaque maison dispose d'un jardin privatif avec terrasse, et de 2 emplacements de parking, dont un sous carport.

La conception du projet a été confiée au bureau Beng Architectes Associés. Les autres hommes de l'art ayant participé sont le bureau Bered Solutions pour le génie statique, Studio E pour le génie technique, Lux CEC pour la coordination de sécurité-santé, OGC pour le contrôle technique et Cocert pour le conseil en énergie.

LOCALISATION

Route de Mondorf

DESTINATION

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



© KLEIN MULLER

Maisons unifamiliales

Arsdorf

OBJET

5 maisons unifamiliales

LOCALISATION

Route du Lac

DESTINATION

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■



© iPLAN

Maisons unifamiliales et bi-familiales

Bridel

OBJET

13 maisons unifamiliales

5 maisons bi-familiales

LOCALISATION

Rue des Bouleaux / Rue des Bruyères

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours (11 unités) ■■



© MORENO ARCHITECTURE

Ensemble résidentiel (5SE)

Esch-sur-Alzette

OBJET

24 appartements et 2 espaces commerciaux

LOCALISATION

Quartier "Wunnen am Park"

DESTINATION

Location subventionnée (logements)

Location non-subventionnée (commerces)

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■



© EBSARC

Ensemble résidentiel (7ND)

Esch-sur-Alzette

OBJET

40 appartements et 8 surfaces commerciales

LOCALISATION

Quartier "Wunnen am Park"

DESTINATION

Location subventionnée (logements)

Location non-subsidionnée (commerces)

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■



© TEISEN GIESLER ARCHITECTES

Maisons bi-familiales

Fentange

OBJET

5 duplex et 5 appartements

LOCALISATION

Op der Sterz

DESTINATION

Location et vente subsidionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■



© POLARIS ARCHITECTS

Ensemble résidentiel

Harlange

OBJET

4 appartements

LOCALISATION

Rue Laach

DESTINATION

Location subsidionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■



© SCHA

Ensembles résidentiels

Nieder Korn

OBJET

42 appartements et 2 espaces commerciaux

LOCALISATION

Quartier "Mathendal"

DESTINATION

Location subventionnée (logements)

Location non-subventionnée (commerces)

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■

Bâtiment POST

Esch-sur-Sûre

OBJET

2 appartements

LOCALISATION

Rue de la Poste

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Transformation et rénovation

STATUT

En cours ■■

Bâtiment POST

Useldange

OBJET

1 maison unifamiliale

LOCALISATION

Rue de la Gare

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Transformation et rénovation

STATUT

En cours ■■



© ABPLUS

Maisons unifamiliale et bi-familiale Cruchten

OBJET

1 maison unifamiliale
1 maison bi-familiale

LOCALISATION

Rue des Chapelles

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau ■



© TETRA KAYSER ARCHITECTES

Ancienne Ferme Dillingen

OBJET

9 appartements

LOCALISATION

Route de Beaufort / Route de Reisdorf

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Rénovation / Construction

STATUT

Nouveau ■



© COCA

Maison unifamiliale Echternach

OBJET

1 maison unifamiliale

LOCALISATION

Rue de l'Hôpital

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Démolition / Construction

STATUT

Nouveau ■



© TEISEN GIESLER ARCHITECTES

Ensemble résidentiel

Frisange

OBJET

8 appartements

LOCALISATION

“Um Flouer”

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau ■



© JO LORANG

Maisons bi-familiales

Greiveldange

OBJET

6 duplex et 6 appartements

LOCALISATION

Rue Bréil

DESTINATION

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau ■



© PLANETPLUS

Maisons unifamiliales

Gonderange

OBJET

28 maisons unifamiliales

LOCALISATION

Gehaansräch

DESTINATION

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau ■



© COCA

Maison unifamiliale Heisdorf

OBJET

1 maison unifamiliale

LOCALISATION

Rue de la Forêt Verte

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Démolition / Construction

STATUT

Nouveau ■



© ALLEVA ARCHITECTES

Ensembles résidentiels et maisons unifamiliales Linger

OBJET

10 appartements
7 maisons unifamiliales

LOCALISATION

Rue de la Libération

DESTINATION

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau ■



© ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT

Maisons unifamiliales Luxembourg-Cents

OBJET

2 maisons unifamiliales

LOCALISATION

Rue Camille Polfer

DESTINATION

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau ■



© UMA

Ensembles résidentiels et maisons unifamiliales

Parc Hosingen

OBJET

11 appartements
4 maisons unifamiliales

LOCALISATION

“Cité Thiergart”

DESTINATION

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau ■



© HSA-HEISBOURG STROTZ ARCHITECTES

Ancien bâtiment de pompiers

Schieren

OBJET

11 appartements
1 espace commercial
2 maisons unifamiliales

LOCALISATION

Rue de l'abattoir / Route de Luxembourg

DESTINATION

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Rénovation / Construction

STATUT

Nouveau ■



© A+T ARCHITECTURE

Ancien Couvent

Useldange

OBJET

8 appartements
4 maisons unifamiliales

LOCALISATION

Rue de Boevange / Rue de Vichten

DESTINATION

Location subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Réhabilitation / Restauration / Construction

STATUT

Nouveau ■



Ensemble multifonctionnel
Wiltz

Les projets d'Envergure

Le Fonds du Logement est en charge du développement de 6 projets de moyenne et de grande envergure sis à Biwer, Dudelange, Echternach, Luxembourg, Mamer et à Wiltz, qui représentent à eux seuls, la réalisation de plus de 3 300 unités de logement à moyen et à long terme.

Quartier “An der Schmëtt” à Biwer



Suite au vote de la loi portant sur la suppression du Fonds Syrdall par laquelle le Fonds du Logement est devenu propriétaire des lieux, **le service Construction** a procédé au démarrage des travaux d'infrastructures du futur quartier “An der Schmëtt” à Biwer en mars 2022.

Le projet prévoit la construction de 164 logements sur une surface de 5,5 ha. Les maisons, dont 18 abriteront un logement intégré, seront implantées en quinconce, favorisant les lieux de rencontre et d'échange, tandis que les résidences seront implantées en périphérie du quartier. L'ensemble des constructions sera réalisé afin de répondre aux critères de la certification LENOZ. La Syre, qui traverse le site, sera renaturée par la Commune de Biwer et aménagée d'une passerelle permettant de relier le nord et le sud du quartier. La mobilité douce sera favorisée par une circulation limitée à la desserte des habitations et des stationnements regroupés sous forme de carports aux entrées du quartier.



5,5
ha



164
logements



500
habitants



© COEBA / ATELIER B



© COEBA / ATELIER B

Quartier “Wunne mat der Wooltz” à Wiltz



En 2022, le **service Projets de Grande Envergure** a procédé, quant à lui, au démarrage officiel de la phase 1 des travaux d'aménagement du quartier “Wunne mat der Wooltz” à Wiltz comprenant les travaux de viabilisation et des aménagements publics de 4 PAP(s), l'étude des premiers programmes de construction, représentant 287 unités de logement, et les travaux de réhabilitation et de transformation du bâtiment “Idéal”, destiné à accueillir des espaces dédiés à la location, des bureaux, et un micro-centre pour les besoins du Fonds du Logement.

Développé selon les principes de l'économie circulaire, porté sur une économie solidaire et partagée, un urbanisme et une architecture durables, la mobilité douce et la neutralité énergétique, le quartier Wunne mat der Wooltz comptera, à terme, avec ses 7 PAP(s), et le PAP du quartier Haargarten, 1 085 logements abordables sur une surface 34 ha.



34

ha



8

PAP(s)



1 085

logements



2 500

habitants

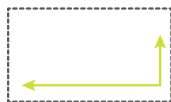


Quartier "Neischmelz" à Dudelange



Après le vote de la Loi de financement en avril 2022, **le service Projets de Grande Envergure** a poursuivi les études et les démarches en vue d'engager les premières démolitions et les assainissements de la première phase de travaux du PAP Sud.

Élaboré selon 3 axes de développement que sont l'écologie, l'économie, et la mixité sociale, le quartier permettra à ses futurs habitants "d'habiter, travailler et vivre" dans un lieu intégré au paysage urbain, reliant les quartiers "Schmelz" et "Italie" de la Ville de Dudelange. La dynamique urbaine et citoyenne y est déjà en œuvre après une année de travaux de réhabilitation partielle de deux halls industriels classés à l'inventaire supplémentaire et confiés à la Ville de Dudelange pour y développer un Hub culturel et une brasserie. Divers événements de l'année Culturelle Esch2022 ont notamment été organisés sur le site. Le quartier Neischmelz comptera, à terme, avec ses 4 PAP (s), 1 575 logements abordables sur une surface de 32,5 ha.



32,5
ha



4
PAP(S)



1 575
logements



3 600
habitants



Les projets en étude ou planification



Quartier **“Wältgebond”** à Mamer :
162 logements
dont 33 maisons et 129 appartements



Quartier **“Manertchen”** à Echternach :
214 logements
dont 150 maisons et 64 appartements



Quartier **“Val Saint-André”** à Luxembourg : 122 logements



Le Fonds du Logement s'engage

De par ses missions et son organisation, le Fonds du Logement est un partenaire incontournable du développement du logement abordable et durable au Luxembourg. Tout en veillant à son service public, il travaille à l'optimisation de sa gouvernance, de ses ressources & compétences, et il poursuit ses investissements en faveur de l'environnement par la qualité de ses réalisations et l'entretien constant de son parc immobilier afin d'améliorer son impact sociétal.

La Gouvernance

La Gouvernance du Fonds a été structurée avec une direction tripartite supportée par des Commissions et des Comités internes afin de veiller à une amélioration et à une professionnalisation continue de l'organisation et des services. Ce fonctionnement a notamment permis d'affermir les prises de décisions et les politiques internes, les acquisitions de terrains, les attributions de logements disponibles, les procédures, les règles de déontologie, et de garantir la parfaite application des décisions du Conseil d'administration.

Des objectifs stratégiques partant de la déclinaison des missions légales du Fonds ont été élaborés. Divers avancements ont d'ores et déjà été menés tel que la régularisation de l'inventaire foncier, le suivi administratif et financier des baux emphytéotiques, la commercialisation des espaces professionnels, et d'autres sont en cours, tels que la rénovation énergétique du parc immobilier du Fonds, l'amélioration des services à la clientèle, et l'augmentation des unités de logement livrées par année.

Au cours de l'année, la formalisation des activités s'est poursuivie avec la publication de 35 procédures et règlements, le suivi de la cartographie globale des risques avec la mise en place d'actions ayant permis la suppression ou la diminution de leur impact. Le Fonds a également veillé à sa conformité vis-à-vis de ses obligations légales en matière de protection des données en procédant notamment à la mise en oeuvre d'une politique d'archivage permettant d'adapter les durées de conservation des données personnelles traitées.



Pour la 2^e année consécutive, sous l'impulsion du Comité d'éthique, les collaborateurs du Fonds se sont mobilisés afin de participer au "Relais pour la vie" par l'organisation de diverses activités sportives et par le versement d'un don personnel de 550 euros en faveur de la Fondation Cancer.



Differdange |
Rue John Castegnaro



Ensemble résidentiel
Differdange

Les Ressources & Compétences

En raison de la diversité de ses activités, le Fonds du Logement compte une multitude de métiers et doit se doter de compétences et de ressources conséquentes et variées. Ainsi, la gestion des ressources humaines, les outils de gestion, et l'environnement de travail occupent une place importante dans l'organisation du quotidien.

Au cours de l'année 2022, le Fonds a augmenté ses effectifs de 28 collaborateurs supplémentaires sur quelques 2 900 candidatures reçues. Encourageant le développement des compétences via la mobilité interne, il a également permis à 8 salariés d'évoluer et de relever de nouveaux défis.

La mise en œuvre du plan de formation annuel a permis de dispenser 2 800 heures de formation générale ou spécifique aux métiers, afin de les outiller pour répondre aux besoins de nos clients, développer notre savoir-faire et nos domaines d'innovation, et ainsi améliorer l'exécution de nos missions. En complément de ces heures de formation, le Fonds a mis en place des cours d'apprentissage de la langue luxembourgeoise pour ses collaborateurs dans le but de leur permettre une meilleure communication avec l'ensemble de ses interlocuteurs locaux et nationaux.

Enfin, des entretiens individuels annuels ont été mis en place au cours de l'année afin de dialoguer de manière constructive, de donner du support, de l'encouragement, ou un accompagnement spécifique éventuel pour que les collaborateurs se sentent à l'aise quant à leur contribution aux objectifs et aux missions du Fonds du Logement.



"L'entretien annuel est une occasion privilégiée d'être à l'écoute de ses équipes. Il sert également à renforcer l'engagement des salariés et à consolider leur adhésion aux projets et aux valeurs défendues par le Fonds. Nos salariés sont en attente d'échanges réguliers et privilégiés avec leur responsable afin de leur faire part de leurs aspirations, besoins en développement, ou encore en accompagnement"

Les Ressources Humaines

Indispensable à la modernisation du Fonds, le service IT a poursuivi le projet de développement du Progiciel de Gestion Intégré de l'Établissement avec l'intégration d'une plateforme dédiée à la construction, au parc immobilier et à sa rénovation, aux Assemblées Générales, à la facturation électronique, et au suivi des dossiers des candidats locataires. Il a également procédé à la mise en place d'un monitoring des consommations d'énergie afin d'encourager chacun, à améliorer son impact environnemental au quotidien.

Les ressources financières, quant à elles, ont été organisées et pilotées par les services Contrôle de gestion et Comptabilité. Leur focus a porté sur l'élaboration du processus budgétaire, l'obtention des subventions auprès des Ministères, dont les aides à la construction d'ensembles auprès du Ministère du Logement, l'optimisation des flux financiers, et le suivi des comptes clients et fournisseurs.



Composée de collaborateurs internes, la "Fun Team" organise chaque année, divers événements afin de promouvoir les relations inter-services et le vivre-ensemble. En 2022, les équipes du Fonds ont notamment pu découvrir ou participer à des cours de HITT, un atelier cocktail et une dégustation de vins, des after-work, un déjeuner autour d'un food-truck, et une Saint-Nicolas organisée pour les enfants des collaborateurs.



Maisons Unifamiliales
Remich

L'Environnement

Fervent acteur du développement de l'habitat et de l'urbanisme durable, le Fonds du Logement valorise la réalisation de constructions en bois comme à Beckerich, Colmar-Berg, Differdange, Esch-sur-Alzette, Kopstal, Hesperange, Luxembourg, Junglinster, Steinfort, Senningerberg, dont certaines répondent aux critères de durabilité LENOZ, mais également la rénovation et la transformation du bâti répondant aux normes énergétiques et législatives actuelles.



Dès 2009, toutes les nouvelles constructions du Fonds ont été étudiées afin de répondre aux critères de la classe énergétique A et depuis 2022, près de 80 % des résidences ou maisons réalisées sont alimentées par des pompes à chaleur Air-eau ou géothermique

Le service Construction

Il marque également sa volonté de construire de manière plus durable et circulaire notamment par la création, sur les projets de grande envergure, de réseaux de chaleur neutres en CO2 sur base annuel et mettant en œuvre des concepts novateurs à cette échelle (géothermie profonde, bacs à glace, stockage d'électricité,...).

Le développement à venir des projets "Neischmelz" à Dudelange, futur éco-quartier durable économiquement, écologiquement et socialement, et "Wunne mat der Wooltz", projet phare de l'économie circulaire à Wiltz, veillera à valoriser les éléments employés par la création de banques de matériaux ainsi que des analyses de circularité, démontabilité et cycle de vie. La revalorisation de ces deux friches industrielles passera également par un assainissement responsable des sols en utilisant des concepts novateurs tel que le traitement des terres in situ, notamment par phytoremédiation, ainsi que leur réutilisation sur site après évaluation quantitative des risques sanitaires. Le Diddelingerbaach (Dudelange) sera revalorisé et la Wooltz (Wiltz) sera renaturée, augmentant la qualité de vie sur les deux quartiers. Afin de répondre pleinement aux missions du Fonds, l'économie sociale, solidaire et partagée sera également mise à l'honneur sur ces projets.

Enfin, l'Établissement travaille à son empreinte écologique par l'entretien et la pérennisation de son patrimoine avec la mise en œuvre d'un concept de rénovation énergétique de l'ensemble de son parc immobilier portant notamment sur la réduction des gaz à effet de serre, l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses résidences, l'utilisation de technologies permettant de réaliser des bâtiments à faible/zéro émission, afin de participer à l'effort collectif de lutte contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique. Après un état des lieux approfondi de la performance énergétique et une analyse du potentiel d'amélioration réalisable pour chaque résidence ou propriété, les rénovations seront mises en œuvre individuellement sur base de ligne directrices techniquement réalisables, économiquement raisonnables et socialement acceptables. Les premiers travaux de rénovation énergétique débiteront en 2024.



"En tant qu'acteur d'utilité publique, le Fonds souhaite promouvoir le développement durable dans la passation de ses marchés publics avec, lorsque cela est envisageable, l'intégration de critères d'attribution de marché prenant en compte des objectifs de développement durable dans leurs dimensions économique, sociale et environnementale, conformément aux recommandations de la Cour de Justice de l'Union Européenne."

Le service Juridique



Lotissement "Op Brebich"
Niederfeulen

Le bilan et les résultats 2022

Table des matières

Rapport de gestion du Conseil d'administration	55
Rapport du Réviseur d'entreprises agréé	56 - 58
Comptes annuels :	
- Bilan au 31 décembre 2022	60 - 63
- Comptes de profits et pertes pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022	64 - 65
- Annexes aux comptes annuels au 31 décembre 2022	66 - 80
- Comptes annuels séparés Exercice du 1 ^{er} janvier 2022 Au 31 décembre 2022	81

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 2022. Ils se rapportent au quarante-quatrième exercice social depuis la création du Fonds du Logement en 1979.

Le chiffre d'affaires net de l'année clôturée le 31 décembre 2022 s'élève à 31,6 millions d'euros, contre 25,8 millions d'euros en 2021. Cela constitue une augmentation de 22% essentiellement sous l'impulsion de la croissance des ventes de logements aux personnes éligibles aux aides au logement. Dans le détail, ce chiffre d'affaires est principalement composé :

- De ventes aux particuliers réalisées pour un montant de 16,8 millions d'euros et qui se compose des transactions suivantes : 4 appartements à Echternach et Esch-sur-Alzette, 22 maisons unifamiliales qui au total se répartissent sur les communes de Esch-sur-Alzette, Noerdange, Remich et Schweich, 2 espaces commerciaux situés à Esch-sur-Alzette, 3 terrains localisés à Differdange, Koerich et Wiltz, 7 reventes d'appartement et maison à Differdange et Esch-sur-Alzette dans le cadre de l'exercice du droit de préemption conventionnel et finalement une vente de parking sur la ville de Luxembourg ;
- de ventes à d'autres acteurs publics pour un montant 0.003 millions d'euros correspondant à la vente de 2 terrains aux communes de Differdange et Schiffange.
- de recettes de loyers pour un montant de 14,2 millions d'euros. 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. Les loyers 2022 sont en augmentation de +5,2% par rapport à 2021 et traduisent les efforts du Fonds sur le locatif conformément au programme de coalition de 2018.
- des autres ventes et recettes pour un montant de 0,6 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 fortement accrues d'environ 26,4 millions d'euros provenant d'acquisitions immobilières dont essentiellement la résidence « Clos de Jade » à Differdange pour un montant total de 22,1 millions d'euros, 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 2022, l'activité construction représente un volume de travaux de 52,0 millions d'euros (+12,7 millions d'euros par rapport à 2021). Les travaux en cours s'établissent à 142,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 104,1 millions d'euros l'année précédente soit une forte augmentation de 37,0%. Ces tendances confirment le développement croissant des activités de construction du Fonds du Logement conformément à la stratégie présentée au Conseil d'administration durant le premier trimestre de 2022.

Le résultat net de l'année financière clôturée au 31 décembre 2022 est une perte de 8.197.369,04 euros. Les capitaux propres du Fonds du Logement se renforcent en s'établissant à 467,1 millions d'euros au 31 décembre 2022 par rapport à 442,9 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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, continue de surveiller les évolutions liées au contexte géopolitique instable actuel. Dans cette conjoncture économique fragile avec des conséquences incertaines sur les coûts des énergies, des matériaux mais aussi de la main d'œuvre, le Fonds du Logement axera ses efforts en amont afin de continuer à optimiser ses coûts de construction et assurer ses livraisons de logements dans les temps, mais également en aval vis-à-vis de nos locataires en surveillant de manière bienveillante et sociale leur capacité à payer leurs loyers et leurs charges.

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

Rapport du réviseur d'entreprises agréé



Ernst & Young
Société anonyme
35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

Tel : +352 42 124 1
www.ey.com/luxembourg

B.P. 780
L-2017 Luxembourg

R.C.S. Luxembourg B 47 771
TVA LU 16063074

Au Conseil d'Administration du
Fonds du Logement Etablissement Public
52, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 Luxembourg-Merl

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds du Logement comprenant le bilan au 31 décembre 2022 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 2022, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et les normes internationales d'audit (« ISAs ») telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de la loi du 23 juillet 2016 et des normes ISAs telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes également indépendants du Fonds du Logement conformément au code international de déontologie des professionnels comptables, y compris les normes internationales d'indépendance, publié par le Comité des normes internationales d'éthique pour les comptables (le « Code de l'IESBA ») tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités éthiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport d'activité mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de réviseur d'entreprises agréé sur ces états financiers. Le rapport d'activité est censé être mis à notre disposition après la date du présent rapport.

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

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

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

Responsabilités du Conseil d'Administration et des responsables du gouvernement d'entreprise pour les états financiers

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

Lors de l'établissement des états financiers, c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds du Logement à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider le Fonds du Logement ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

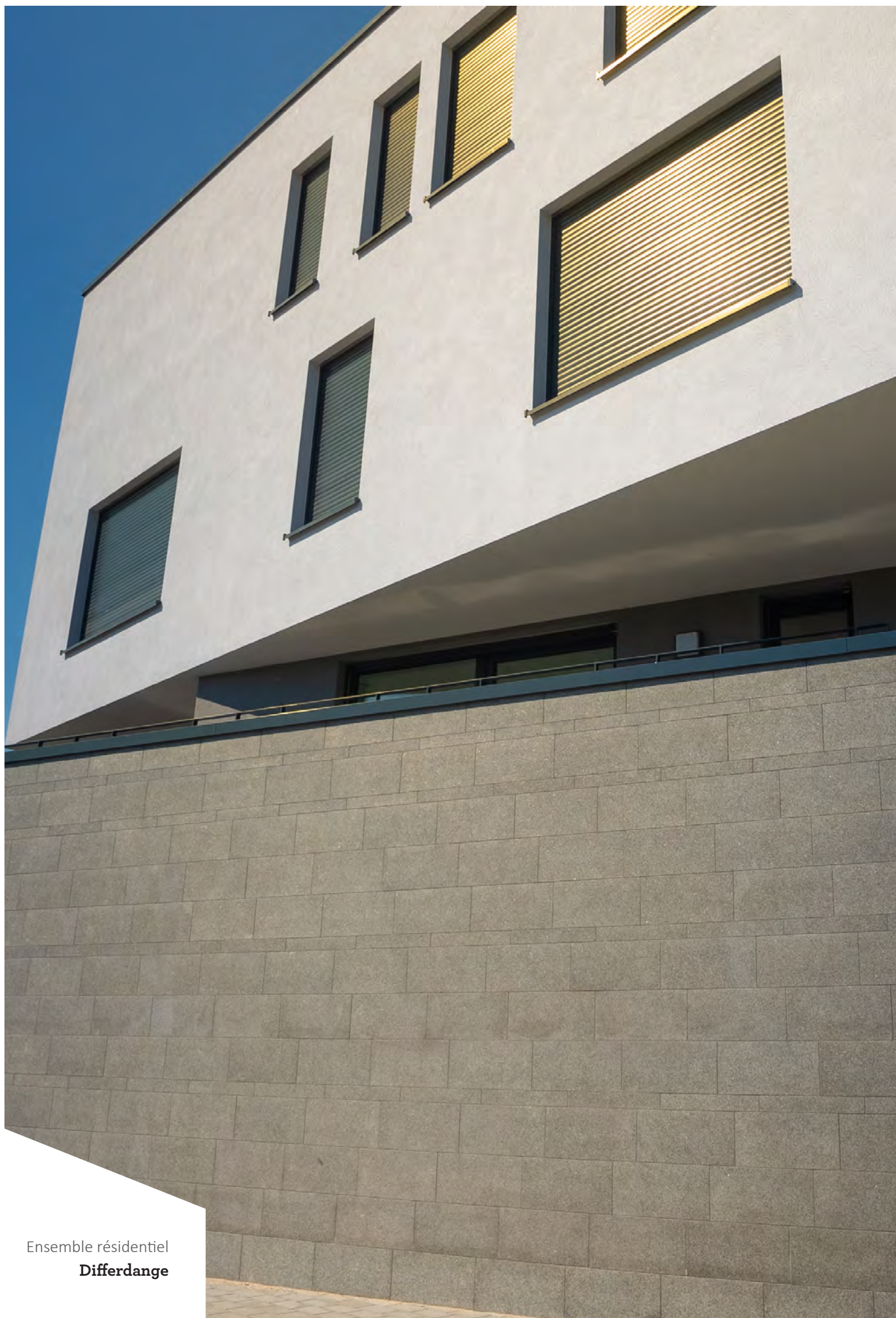
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration, de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation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

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

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé



Yves Even



Ensemble résidentiel
Differdange

Bilan au 31 décembre 2022

(EN EUROS)

ACTIF	Références	31.12.2022	31.12.2021
A. Capital souscrit non versé			
I. Capital souscrit non appelé			
II. Capital souscrit appelé et non versé			
B. Frais d'établissement			
C. Actif immobilisé		439.886.929,67	413.501.355,90
I. Immobilisations incorporelles	Note 3	3.422.927,53	3.493.754,68
1. Frais de développement			
2. Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été			
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3		3.422.927,53	1.475.867,08
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		0,00	2.017.887,60
II. Immobilisations corporelles	Note 4	432.957.150,47	406.516.242,84
1. Terrains et constructions		429.139.942,09	403.029.319,81
2. Installations techniques et machines		1.597.077,68	1.721.758,28
3. Autres installations, outillage et mobilier		2.169.375,60	1.758.301,00
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours		50.755,10	6.863,75
III. Immobilisations financières	Note 5	3.506.851,67	3.491.358,38
1. Parts dans des entreprises liées		3.210.615,15	3.210.615,15
2. Créances sur des entreprises liées		1.350,00	1.350,00
3. Participations		201.772,80	201.772,80
4. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation		77.466,73	61.973,44
5. Titres ayant le caractère d'immobilisation			
6. Autres prêts		15.646,99	15.646,99

ACTIF	Références	31.12.2022	31.12.2021
D. Actif circulant		168.838.209,91	134.238.216,84
I. Stocks	Note 6	142.567.046,20	104.128.079,37
1. Matières premières et consommables			
2. Produits en cours de fabrication		138.818.475,22	98.842.621,72
3. Produits finis et marchandises		3.748.570,98	5.285.457,65
4. Acomptes versés			
II. Créances	Note 7	25.639.797,00	29.059.775,07
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		25.639.797,00	29.059.775,07
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			
III. Valeurs mobilières			
1. Parts dans des entreprises liées			
2. Actions propres ou parts propres			
3. Autres valeurs mobilières			
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse		631.366,71	1.050.362,40
E. Comptes de régularisation		62.864,05	469.581,36
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		608.788.003,63	548.209.154,10

Bilan au 31 décembre 2022

(EN EUROS)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2022	31.12.2021
A. Capitaux propres	Note 8	467.115.054,04	442.914.324,59
I. Dotation initiale		174.655.973,09	174.655.973,09
II. Primes d'émission			
III. Réserves de réévaluation			
IV. Réserves		5.497.298,73	5.497.298,73
1. Réserve légale			
2. Réserve pour actions propres ou parts propres			
3. Réserves statutaires			
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur			
a) autres réserves disponibles		5.497.298,73	5.497.298,73
b) autres réserves non disponibles			
V. Résultats reportés		13.040.448,70	26.423.041,38
VI. Résultat de l'exercice		-8.197.369,04	-11.374.582,05
VII. Acomptes sur dividendes			
VIII. Subventions d'investissements en capital	Note 9	282.118.702,56	247.712.593,44
B. Provisions	Note 10	23.872.722,64	24.081.575,10
1. Provisions pour pensions et obligations similaires			
2. Provisions pour impôts			
3. Autres provisions		23.872.722,64	24.081.575,10
C. Dettes		117.800.226,95	81.213.254,41
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			
b) Emprunts non convertibles			
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
2. Dettes envers les établissements de crédit	Note 11	72.729.990,02	43.321.709,90
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		23.759.726,39	20.004.897,78
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		48.970.263,63	23.316.812,12
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		11.147.958,44	9.633.485,37
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		11.147.958,44	9.633.485,37
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Dettes sur achats et prestations de services	Note 12	19.468.825,74	16.564.014,60
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		14.015.293,49	11.079.635,04
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		5.453.532,25	5.484.379,56

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2022	31.12.2021
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	Note 13	14.453.452,75	11.694.044,54
a) Dettes fiscales		738.362,84	561.614,23
b) Dettes au titre de la sécurité sociale		474.933,32	429.235,96
c) Autres dettes		13.240.156,59	10.703.194,35
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		13.240.156,59	10.703.194,35
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
D. Comptes de régularisation		0,00	0,00
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)		608.788.003,63	548.209.154,10

Compte de profits et pertes

Exercice du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

(EN EUROS)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2022	2021
		EURO	EURO
1. Chiffre d'affaires net	Note 14	31.643.464,97	25.828.413,59
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 15	20.098.153,72	12.250.768,02
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	Note 16	-16.781.512,01	-12.287.176,61
a) Matières premières et consommables		-16.781.512,01	-12.287.176,61
b) Autres charges externes			
6. Frais de personnel	Note 17	-13.500.875,42	-12.092.038,76
a) Salaires et traitements		-11.771.534,95	-10.535.800,93
b) Charges sociales		-1.729.340,47	-1.556.237,83
i) Couvrant les pensions		-943.419,48	-838.706,27
ii) Autres charges sociales		-785.920,99	-717.531,56
c) Autres frais de personnel			
7. Corrections de valeur		-12.143.768,36	-11.474.275,65
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	Note 3 & 4	-11.972.625,41	-11.288.680,06
b) sur éléments de l'actif circulant		-171.142,95	-185.595,59
8. Autres charges d'exploitation	Note 18	-17.696.886,95	-14.082.144,44
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)			
11. Autres intérêts et autres produits financiers		645.026,01	433.950,06
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et produits financiers		645.026,01	433.950,06
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence			
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant		15.493,29	0,00

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2022	2021
		EURO	EURO
14. Intérêts et autres charges financières		-476.464,29	-74.275,59
a) concernant des entreprises liées		0,00	-4.890,24
b) autres intérêts et charges financières		-476.464,29	-69.385,35
15. Impôts sur le résultat			
16. Résultat après impôts sur le résultat		-8.197.369,04	-11.496.779,38
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.		0,00	122.197,33
18. Résultat de l'exercice		-8.197.369,04	-11.374.582,05

Annexe aux comptes annuels

NOTE 1 - Généralités

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

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

Le siège social est établi au 52, boulevard Marcel Cahen à L-1311 Luxembourg.

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

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

Le Fonds est administré par un Conseil d'Administration.

Le Fonds du Logement a pour missions :

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

La mission prévue au paragraphe 1er, point 1, de la loi du 24 avril 2017 comprend le suivi social des habitants de ces logements sociaux et des membres de leur famille habitant dans les logements concernés afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Le Fonds accomplit par ailleurs toutes autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général. Ces dernières missions peuvent faire l'objet de conventions à conclure entre l'Etat 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.

Les états financiers du Fonds au 31 décembre 2022 sont établis selon le principe de continuité d'exploitation.

Le Fonds a analysé sa trésorerie, montrant des liquidités suffisantes pour permettre au Fonds de faire face à ses obligations et confirmant l'hypothèse de la continuité d'exploitation du Fonds pour au moins les douze mois suivant la date d'approbation des états financiers du Fonds pour l'année se clôturant au 31 décembre 2022.

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 incorporelles, 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 immobilisations incorporelles 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, à savoir :

Licences informatiques	3 à 5 ans
Droits de superficie*	99 ans

* La durée est le terme de 99 ans dans l'acte qui a concédé ce droit.

Lorsque le Fonds considère qu'une immobilisation incorporelle a subi une diminution de valeur de nature durable, une réduction de valeur complémentaire est effectuée de manière à refléter cette perte. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

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 %
Equipement	10 % à 20 %
Equipement informatique	33 %

Lorsque le Fonds considère qu'une immobilisation corporelle a subi une diminution de valeur de nature durable, une réduction de valeur complémentaire est effectuée de manière à refléter cette perte. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

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.

En cas de dépréciation qui de l'avis du Conseil d'Administration revêt un caractère durable, ces immobilisations financières font l'objet de corrections de valeur afin de leur donner la valeur inférieure qui est à leur attribuer à la date de clôture du bilan. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

Stocks

Les stocks sont composés d'opérations et chantiers immobiliers en cours. Ceux-ci sont évalués à leur coût de revient. Le Conseil d'Administration décide sur l'utilisation des immobilisations en cours de construction et ainsi ces « stock – produits ou commandes en cours » sont soit affectés en « stock-produits finis et marchandises » en cas de décision de vente, soit affectés en « immobilisations corporelles et incorporelles » 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.

Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges comptabilisées pendant l'exercice mais qui sont imputables à un exercice ultérieur.

Dotation initiale

La dotation initiale est constituée de dotations reçues antérieures à la nouvelle loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé "Fonds du Logement".

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 reconnus au moment de la vente 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.

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.

Provisions

Les provisions ont pour objet de couvrir des pertes ou des dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à leur date de survenance.

Acomptes reçus sur commandes

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.

Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement.

Corrections de valeur

Les corrections de valeur sont déduites directement de l'actif concerné.

Chiffre d'affaires net

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

NOTE 3 - Immobilisations incorporelles

	Licences	Droits de superficie*	Total Immobilisations incorporelles
	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	8.921.842,67	984.020,40	9.905.863,07
Acquisitions de l'exercice	200.640,00	-	200.640,00
Transfert	-	-	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	9.122.482,67	984.020,40	10.106.503,07
Corrections de valeur au début de l'exercice	-6.365.896,06	-46.212,33	-6.412.108,39
Dotations de l'exercice	-261.528,15	-9.939,00	-271.467,15
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-6.627.424,21	-56.151,33	-6.683.575,54
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	2.495.058,46	927.869,07	3.422.927,53

*Un droit de superficie a été concédé depuis 2017 au Fonds du Logement pour un terme de 99 ans et ce droit de superficie est régi par les dispositions du titre 3, chapitre 2, de la loi du 22 octobre portant promotion de l'habitat et création d'un pacte avec les communes, en particulier par les dispositions des articles 14-1 et 14-13.

NOTE 4 - Immobilisations corporelles

	Terrains	Constructions	Installations techniques et machines	Autres installations, outillage et mobilier	Total Immobilisations corporelles
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	124.918.473,11	402.314.252,90	3.879.694,19	4.994.010,80	536.106.431,00
Acquisitions de l'exercice	18.122.037,33	16.558.270,94	-	839.638,23	35.519.946,50
Cessions de l'exercice	- 691.100,06	- 94.673,09	-	-	- 785.773,15
Transferts	-2.465.344,17	5.647.009,72	16.019,50	4.090,92	3.201.775,97
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	139.884.066,21	424.424.860,47	3.895.713,69	5.837.739,95	574.042.380,32
Corrections de valeur au début de l'exercice	-	-124.203.406,20	-2.157.935,91	-3.228.846,05	-129.590.188,16
Dotations de l'exercice	-	-11.107.593,73	-140.700,10	-388.763,20	-11.637.057,03
Reprises de l'exercice	-	44.915,55	-	-	44.915,55
Transferts	-	97.099,79	-	-	97.099,79
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	-135.168.984,59	-2.298.636,01	-3.617.609,25	-141.085.229,85
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	139.884.066,21	289.255.875,88	1.597.077,68	2.220.130,70	432.957.150,47

NOTE 5 - Immobilisations financières

	Parts dans des entreprises liées	Créances sur des entreprises liées
	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	3.210.615,15	1.350,00
Acquisitions de l'exercice	-	-
Cessions de l'exercice	-	-
Transferts / reprises	-	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	3.210.615,15	1.350,00
Corrections de valeur au début de l'exercice	-	-
Dotations de l'exercice	-	-
Reprises de l'exercice	-	-
Transferts	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	-
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	3.210.615,15	1.350,00

	Parts dans des 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	201.772,80	61.973,44
Acquisitions de l'exercice	-	-
Cessions de l'exercice	-	-
Transferts / reprises	-	15.493,29
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	201.772,80	77.466,73
Corrections de valeur au début de l'exercice	-	-
Dotations de l'exercice	-	-
Reprises de l'exercice	-	-
Transferts	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	-
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	201.772,80	77.466,73

NOTE 5 - Immobilisations financières (suite)

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

Dénomination et siège social	% détenu	Comptes annuels arrêtés au*	Fonds propres (y inclus le résultat net)	Résultat net Bénéfice (Perte)
			EUR	EUR
Quartier de la Fenderie Distribution S.A., Rumelange	90 %	31.12.2021	223.481,08	31.824,02
Société Coopérative de Chauffage Urbain, Dudelange	22,83 %	31.12.2021	337.617,03	328.041,42
Chauffage Al Esch S.A., Luxembourg	99,94 %	31.12.2021	364.613,74	5.206,43
Chauffage Sauerwiss S.A., Luxembourg	99,99 %	31.12.2021	1.780.009,47	-30.988,83
Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Luxembourg	99,99 %	31.12.2021	301.142,24	-2.962,23
Société Anonyme Cogénération Dudelange-Brill, Dudelange	25 %	31.12.2021	1.418.268,99	-83.611,83
Chauffage Eecherschmelz S.A., Luxembourg	99,99 %	31.12.2021	1.807.180,19	22.876,12
S.A. Kraeizgaass, Luxembourg (non audités)	99,97 %	31.12.2021	109.350,95	-23.257,08

*Les comptes annuels comportent un rapport de commissaire aux comptes avec une mission de surveillance sur base de l'article 443-2 de la loi modifiée du 10 août 1915.

Lors d'un Conseil d'administration en mars 2022 le Fonds du Logement a approuvé une restructuration de certaines ses filiales.

Dans le cadre de cette restructuration, les activités des sociétés Chauffage Al Esch S.A., Chauffage Eecherschmelz S.A., Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Chauffage Sauerwiss S.A. et S.A. Kraeizgaass qui se trouvent actuellement en liquidation volontaire ont été reprises par la société Quartier de la Fenderie Distribution S.A. suite à la cession des fonds de commerce en date du 30 septembre 2022 et qui entraîna des créances auprès des sociétés cédantes envers cette dernière.

Actuellement il n'y pas d'indicateurs qui remettent en cause la valeur estimée des immobilisations financières et de ce fait aucune correction de valeur n'est à considérer.

NOTE 6 - Stocks

	2022	2021
	EUR	EUR
Produits en cours de fabrication	138.818.475,22	98.842.621,72
Produits finis et marchandises	3.748.570,98	5.285.457,65
Total	142.567.046,20	104.128.079,37

Le compte des produits en cours de fabrications comprend les frais encourus jusque fin d'année pour les chantiers en cours de construction destinés à la vente et à la location. Les sommes investies représentent principalement les projets situés à Esch-sur-Alzette (Nonnewisen), Bridel (rue des Bruyères – rue des Bouleaux), Niederkorn (rue de Bascharage), Wecker (An der Schmëtt), Fentange (Op der Sterz), Kopstal (rue Schmitz), Niederfeulen (route d'Arlon), Niedercorn (Mathendal) ainsi que les projets de grandes envergures situés à Wiltz (Wunne mat der Woltz), Dudelange (Neischmelz) et Mamer (Wëltgebond).

Le compte des produits finis et marchandises comprend principalement les logements non vendus en fin d'année situés à Esch-sur-Alzette (Nonnewisen), Differdange (Terrasses) et Remich (route de Mondorf).

NOTE 7 - Créances dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an

Les créances se composent comme suit :

	2022	2021
	EUR	EUR
Créances sur achats et prestations de services	23.001.747,65	16.896.154,17
Subventions à recevoir*	1.787.818,28	11.264.628,60
Autres	850.231,07	898.992,30
Total	25.639.797,00	29.059.775,07

* Afin d'assurer la comparabilité avec les chiffres de l'exercice 2022, les chiffres de l'exercice 2021 des subventions d'investissement en capital (voir note 9) ont été reclassés dans les subventions à recevoir.

NOTE 8 - Capitaux propres

	Dotation initiale	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	26.423.041,38	-11.374.582,05
Augmentation / diminution *	-	-	-2.008.010,63	-
Affectation de l'exercice	-	-	-11.374.582,05	11.374.582,05
Résultat de l'exercice	-	-	-	-8.197.369,04
Situation à la fin de l'exercice	174.655.973,09	5.497.298,73	13.040.448,70	-8.197.369,04

* Reprise des résultats reportés du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall suite à la suppression de celui-ci et reprise de tout son actif et passif suivant loi du 10 décembre 2021.

NOTE 9 - Subventions d'investissement en capital

	2022	2021
	EUR	EUR
Valeur brute au début de l'exercice	292.829.846,38	268.586.659,60
Augmentation *	39.890.850,71	24.243.186,78
Valeur brute à la fin de l'exercice	332.720.697,09	292.829.846,38
Correction de valeur au début de l'exercice	-45.117.252,94	-40.902.818,06
Reprises	-5.484.741,59	-4.214.434,88
Correction de valeur à la fin de l'exercice	-50.601.994,53	-45.117.252,94
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	282.118.702,56	247.712.593,44

* Afin d'assurer la comparabilité avec les chiffres de l'exercice 2022, les chiffres de l'exercice 2021 des subventions d'investissement en capital ont été reclassés dans les subventions à recevoir (voir note 7).

NOTE 10 - Provisions

	Provision pour risques de promotion et autres	Provision pour garantie décennale	Provision pour réparations de logements locatifs	Provision pour congé non pris
	EUR	EUR	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	3.772.643,00	132.184,97	19.634.900,64	270.611,00
Mouvements de l'exercice				
Dotations	4.941.976,96	-	2.891.460,54	257.003,72
Reprises	-3.772.643,00	-128.211,42	-4.186.051,26	-270.611,00
Solde à la fin de l'exercice	4.941.976,96	3.973,55	18.340.309,92	257.003,72

	Autres provisions	Total des provisions
	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	271.235,79	24.081.575,40
Mouvements de l'exercice		
Dotations	329.458,49	8.419.899,71
Reprises	-271.235,79	-8.628.752,47
Solde à la fin de l'exercice	329.458,49	23.872.722,64

La provision pour grosses réparations 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 11 - Dettes envers les établissements de crédit

Au 31 décembre 2022, le Fonds bénéficie de sept ouvertures de crédit de respectivement EUR 13.000.000,00, EUR 5.500.000,00, EUR 5.000.000,00, EUR 3.500.000,00 et de trois lignes de crédit de EUR 1.000.000,00 destinées au financement de travaux de construction destinées à la vente.

Le Fonds bénéficie en sus, de six crédits supplémentaires de respectivement EUR 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 EUR 15.000.000,00, EUR 10.000.000,00 et EUR 5.000.000,00 sous forme d'une ligne de crédit en compte courant destinée à couvrir les besoins en fonds de roulement du Fonds et de EUR 40.000.000,00 et EUR 5.000.000,00 sous forme d'une ligne de crédit destinée au financement de l'acquisition de terrains.

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

Le solde au 31 décembre 2022 s'élève à EUR 72.729.990,02 (2021 : EUR 43.321.709,90).

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentent comme suit au 31 décembre 2022 :

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	23.567.249,93	48.970.263,63	-	72.537.513,56
Emprunts hypothécaires	192.476,46	0,00	-	192.476,46
TOTAL	23.759.726,39	48.970.263,63	-	72.729.990,02

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentaient comme suit au 31 décembre 2021 :

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	19.811.917,17	23.124.335,66	-	42.936.252,83
Emprunts hypothécaires	192.980,61	192.476,46	-	385.457,07
TOTAL	20.004.897,78	23.316.812,12	-	43.321.709,90

NOTE 12 - Dettes sur achats et prestations de services

Les dettes sur achats et prestations de services se composent comme suit* :

	2022	2021
	EUR	EUR
Fournisseurs <= 1 an	10.259.335,53	8.012.088,84
Fournisseurs > 1 an	5.453.532,25	5.484.379,56
Factures non parvenues	3.755.957,96	3.067.546,20
Total	19.468.825,74	16.564.014,60

*Les dettes sur achats et prestations de services ne comportent pas de dettes dont la durée résiduelle est supérieure à cinq ans.

NOTE 13 - Autres dettes dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an

Les autres dettes se composent comme suit :

	2022	2021
	EUR	EUR
Dettes Fiscales	738.362,84	561.614,23
Dettes au titre de la sécurité sociale	474.933,32	429.235,96
Garanties locatives	1.524.007,59	1.436.561,81
Subventions concernant la vente (en cours)	11.716.149,00	9.258.031,15
Autres	-	8.601,39
Total	14.453.452,75	11.694.044,54

NOTE 14 - Chiffre d'affaires net

	2022	2021
	EUR	EUR
Ventes	16.858.121,85	11.866.645,00
Recettes de loyers	14.216.493,07	13.543.680,18
Recettes vente par bail emphytéotique	568.850,05	418.088,41
Total	31.643.464,97	25.828.413,59

NOTE 15 - Autres produits d'exploitation

	2022	2021
	EUR	EUR
Subventions d'exploitation	1.505.819,85	3.623.506,89
Reprises sur subventions d'investissements	5.634.531,84	4.330.806,24
Subventions couvrant les déficits d'exploitation	8.046.966,74	3.819.730,71
Reprise coûts de construction d'assainissement de la Cité Syrdall*	3.348.485,04	-
Autres produits divers	1.562.350,25	476.724,18
Total	20.098.153,72	12.250.768,02

* Par la loi du 10 décembre 2021, il a été décidé de supprimer le Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall, établissement public créé par la loi du 10 décembre 1998, avec effet au 1er janvier 2022. Au 1^{er} janvier 2022, tout l'actif et le passif, et tous les droits et obligations quelconques du Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall ont été repris par le Fonds du Logement. Les coûts de construction qui ont été comptabilisés via le compte de profits et pertes chez le Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall ont été réintégrés aux stocks chez le Fonds du Logement afin d'être en accord avec les principes comptables de celui-ci.

NOTE 16 - Matières premières et consommables

Les matières premières et consommables concernent principalement les coûts d'acquisitions des biens vendus pendant l'exercice. Le montant enregistré est de EUR 16.602.983,07 pour l'exercice 2022 (2021 : EUR 12.140.503,99)

NOTE 17 - Frais de personnel

Le nombre de personnes occupées en moyenne à temps plein au cours de l'exercice :

	2022	2021
Employés	149	141

NOTE 18 - Autres charges d'exploitation

	2022	2021
	EUR	EUR
Provision grosses réparations sur logements	2.891.460,54	2.781.105,14
Locations immeubles	2.445.070,93	2.116.383,51
Pertes s/créances résultant de ventes et de prestations de services	98.325,48	12.580,03
Charges liées à la gestion du patrimoine	1.002.300,75	4.162.696,86
Prescription de loyer et charges	-201.440,45	234.332,28
Régularisation TVA prorata	1.348.435,04	903.165,70
Personnel prêté à l'entreprise	-	14.923,90
Honoraires comptables et d'audit	202.998,29	172.798,38
Charges locatives à charge du FDL	635.965,88	577.659,96
Honoraires contentieux (Avocats et Huissiers)	337.121,37	216.618,24
Reprise subsides fonciers Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall*	4.643.506,45	-
Autres	4.293.142,67	2.889.880,44
Total	17.696.886,95	14.082.144,44

* Par la loi du 10 décembre 2021, il a été décidé de supprimer le Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall, établissement public créé par la loi du 10 décembre 1998, avec effet au 1er janvier 2022. Au 1er janvier 2022, tout l'actif et le passif, et tous les droits et obligations quelconques du Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall ont été repris par le Fonds du Logement. Les subsides fonciers qui ont été comptabilisés via le compte de profits et pertes chez le Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall ont été réintégrés aux subventions d'investissements en capital le Fonds du Logement afin d'être en accord avec les principes comptables de celui-ci.

NOTE 19 - Engagements hors bilan

Le Fonds 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 EUR 11.598.658,67 sur une durée de 7 ans.

En termes d'utilisation de la garantie de l'Etat, EUR 105.000.000,00 est garanti sur des lignes crédits dont EUR 72.537.513,56 était effectivement utilisé.

Un emprunt hypothécaire d'un montant de EUR 192.476,46 sur un immeuble est garanti par un mandat hypothécaire sur l'immeuble en question.

Dans le cadre de son activité et de son fonctionnement, le Fonds du Logement a un montant de commandes fournisseurs s'élevant à EUR 84.472.221,61.

NOTE 20 - Événements post clôture

Nous n'avons pas connaissance d'événements qui se seraient produits depuis la date de clôture, et qui rendraient nécessaire l'ajustement des états financiers au 31 décembre 2022.

Comptes annuels séparés

Exercice du 1^{er} janvier 2022 Au 31 décembre 2022

(EN EUROS)

	Comptabilité générale	Location non- subventionnée	Vente non- subventionnée	Location subventionnée	Vente subventionnée	Non pris en compte
1. Chiffre d'affaires	31 643 464,97	4 900 419,58	1 594 076,18	9 316 073,49	15 832 895,72	
2. Variation de stocks de produits finis et en cours de fabrication						
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif						
4. Autres produits d'exploitation	20 098 153,72	124 684,20	298 981,79	16 502 350,95	3 172 136,78	
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	-16 781 512,01	-17 459,66	-883 310,46	-617 664,10	-15 263 077,80	
a) Matières premières et consommables	-16 781 512,01	-17 459,66	-883 310,46	-617 664,10	-15 263 077,80	
b) Autres charges externes						
6. Frais de personnel	-13 500 875,42	-1 306 081,62	-319 108,24	-10 134 155,82	-1 741 529,74	
a) Salaires et traitements	-11 771 534,95	-1 138 784,34	-278 233,35	-8 836 061,79	-1 518 455,48	
b) Charges sociales	-1 729 340,47	-167 297,29	-40 874,89	-1 298 094,03	-223 074,26	
I) couvrant les pensions	-943 419,48	-91 266,88	-22 298,77	-708 158,52	-121 695,30	
II) autres charges sociales	-785 920,99	-76 030,40	-18 576,12	-589 935,51	-101 378,97	
c) Autres frais de personnel						
7. Corrections de valeurs	-12 143 768,36	-2 327 840,42	-43 709,16	-9 669 941,36	-102 277,41	
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	-11 972 625,41	-2 296 591,07	-43 709,16	-9 530 047,76	-102 277,41	
b) sur éléments de l'actif circulant	-171 142,95	-31 249,35	0,00	-139 893,60	0,00	
8. Autres charges d'exploitation	-17 696 886,95	-1 637 746,16	-455 925,99	-12 660 017,32	-2 943 197,48	
9. Produits provenant de participations						
a) provenant d'entreprises liées						
b) provenant d'autres participations						
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances						
a) concernant des entreprises liées						
b) autres produits ne figurant pas sous a)						
11. Autres intérêts et autres produits financiers						
a) concernant des entreprises liées						
b) autres intérêts et produits financiers	645 026,01	43 030,20	-5 739,23	490 468,05	117 266,99	
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence						
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières	15 493,29	1 498,83	366,20	11 629,72	1 998,54	
14. Intérêts et autres charges financières	-476 464,29	-41 309,13	-5 631,12	-356 602,61	-72 921,43	
a) concernant des entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
b) autres intérêts et charges financières	-476 464,29	-41 309,13	-5 631,12	-356 602,61	-72 921,43	
15. Impôts sur le résultat						
16. Résultat après impôts sur le résultat	-8 197 369,04	-260 804,17	179 999,95	-7 117 858,99	-998 705,83	
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
18. Résultat de l'exercice	-8 197 369,04	-260 804,17	179 999,95	-7 117 858,99	-998 705,83	

Notes



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