

Rapport d'activités 2023





Rapport **d'activités**
2023

 FONDS DU
LOGEMENT 

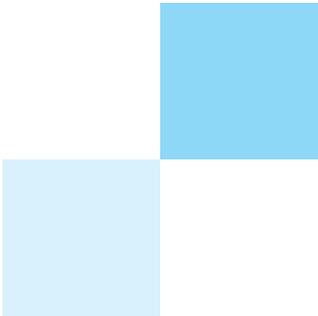


TABLE DES MATIÈRES

01

PRÉFACE

Page 4

02

PRÉSENTATION

Page 12





03

LE FONDS
VOUS ACCOMPAGNE

Page 34

04

LE FONDS CONSTRUIT
POUR VOUS

Page 50

05

LE BILAN ET
LES RÉSULTATS

Page 80



01

PRÉFACE







Préface

Claude Meisch

Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Le Fonds du Logement – allié de référence du logement abordable

Un logement à prix raisonnable selon les moyens de chacun, voilà l'ambition de ce gouvernement. Pour réaliser cet objectif il faut construire davantage et plus rapidement. Pour cela il faut réunir les compétences et les efforts de tous les concernés : l'État, les communes et le secteur privé de la construction.

Avec la mise en œuvre du paquet de relance pour le logement voté par la Chambre des députés en mai 2024, et entré en vigueur le 1^{er} juin 2024, l'accès au logement est soutenu particulièrement celui au logements abordables publics. À travers le Fonds spécial pour le logement abordable, pour les années 2024-2027, 1,45 milliards d'euros seront investis dans la création de logements abordables, soit pour la location, soit pour la vente.

Pour pouvoir répondre à ces ambitions, l'État a besoin d'alliés expérimentés, compétents et fiables. Depuis sa création, il y a 45 ans, le Fonds du Logement a développé un important savoir-faire en matière de création de logement, mais aussi en termes de développement de nouveaux quartiers mixtes innovation. Pour ce faire, le Fonds s'est diversifié dans ses métiers, des compétences et expertises et constitue ainsi un partenaire privilégié du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Actuellement, le Fonds gère un patrimoine immobilier de plus de 2.200 logements locatifs dans 49 communes. Ce qui en fait le plus grand bailleur public du pays, avec son expertise sociale d'accompagnement des familles résidant dans ses logements.

En tant que promoteur public, le Fonds du Logement a actuellement, 197 projets en cours d'exécution ou en planification, représentant 4.825 logements, dont 6 grands projets d'envergure - à savoir « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz, « Neischmelz » à Dudelange, « Weltgebond » à Mamer, « An der Schmétt » à Biwer, la « Cité Manertchen » à Echternach et le projet « Val St. André » à Luxembourg. À eux seuls ils représentent à terme 3.322 logements abordables répartis sur l'ensemble du pays.

Dans la crise actuelle du secteur de la construction, le Fonds du Logement soutient les développeurs privés en difficulté en rachetant sous certaines conditions leurs projets VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). Ainsi en 2023, plusieurs projets ont été acquis, soit directement, soit à travers le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Cette démarche, via l'État, constitue un avantage majeur pour toutes les parties concernées. Le parc immobilier public sera considérablement agrandi et le secteur de la construction est soutenu.

Partenaire privilégié de l'État, des communes et du secteur de la construction, le Fonds du Logement est un acteur d'impact social de taille. Je remercie tous ses collaborateurs pour l'important travail qu'ils fournissent quotidiennement, afin qu'un nombre croissant des ménages puissent se loger et vivre dignement.



Interview de Diane Dupont

Présidente du Conseil d'administration

Quels sont les décisions actées par le Conseil d'administration en 2023 ?

Le Conseil d'administration a tenu 12 réunions au cours desquelles il a traité 188 dossiers dont 45% portant sur l'urbanisme, la construction et le développement de projets de grande envergure, 18% relatifs à la gestion des ressources humaines, 5% portant sur les services liés à la clientèle, 5% concernant la gestion du patrimoine immobilier, 5% concernant des décisions et activités stratégiques de la Direction, et 22% relatifs aux activités administratives et de support.

Les engagements approuvés ont porté sur un montant de 484 M€ en faveur du développement de projets de construction, dont 145 M€ concernant la réalisation de 191 unités de logement. Ainsi, le Fonds a contribué de manière significative au soutien du secteur de la construction en maintenant ses investissements à un niveau élevé.

Des évènements marquants au cours d'année ?

La loi du 7 août 2023 portant sur le logement abordable a suscité une organisation proactive des équipes en charge du suivi locatif et financier des quelque 5000 habitants de nos logements mais également des candidats inscrits auprès du Fonds en vue de l'obtention d'un logement locatif abordable ou en vue de l'intérêt pour l'acquisition d'un bien.

En parallèle, le Fonds a poursuivi sa stratégie de développement immobilier et foncier, notamment via l'acquisition de biens en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA). Cette approche mise en place par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a pour but d'assurer une continuité de l'activité de la construction et, par la même occasion, d'augmenter le nombre de logements abordables en propriété publique.

2023 marque également le démarrage fort du 3^{ème} projet d'envergure du Fonds du Logement avec le début de la construction de 8 ensembles résidentiels comprenant 117 unités de logement, quartier « Wëltsgebond » à Mamer. Situé à quelques kilomètres de la capitale, ce futur ensemble prévoit la réalisation de 224 logements, dont 162 unités abordables réalisées par le Fonds.

Qu'en est-il des projets à venir ?

2024 marquera le démarrage imminent du 4^{ème} projet d'envergure du Fonds avec le début des travaux de réhabilitation du laminoir et de ses abords, quartier « NeiSchmelz » à Dudelange. Ce projet prévoit la réhabilitation des friches industrielles en un quartier urbain, abordable et durable parfaitement intégré au paysage existant, qui comprendra, à terme, 1.575 logements, des commerces et des espaces culturels et de rencontres.

Le Fonds du Logement déploie ses efforts sur l'avancement des projets d'envergure et de nombreux autres projets en vue de construire des logements abordables sur l'ensemble du territoire afin de répondre à une demande en constante augmentation. Il travaille également à l'efficacité et à la qualité de ses services afin d'aider et d'accompagner au mieux les ménages à vivre convenablement et durablement dans un logement correspondant à leurs besoins, leurs attentes, et 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 leur engagement au quotidien.



Interview de Jacques Vandivinit

Directeur

Quel était votre objectif lors de votre arrivée à la Direction du Fonds en 2019 ?

À mon arrivée en 2019, le Fonds du Logement célébrait ses 40 ans de travaux en faveur du logement abordable. Il était déjà le plus grand bailleur public du pays, veillant à un accompagnement social et financier de ses locataires, à l'entretien et la maintenance de son parc locatif, et à la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle des ensembles qu'il met sur le marché.

J'ai souhaité mettre en place une stratégie avec une vision à long terme et des objectifs clairs afin de créer une bonne dynamique permettant de le faire évoluer vers un futur plein de nouveaux défis, de parfaire son fonctionnement et les modes de collaboration internes, et d'améliorer sa productivité pour répondre à la demande croissante de logements abordables au Luxembourg. Mon ambition est que le Fonds soit vu et vécu comme un partenaire dynamique et de confiance auprès du Gouvernement, des Administrations communales et de toutes les parties prenantes avec lesquelles il collabore. Et tout ça sans jamais dévier de son ambition d'œuvrer en faveur d'un impact sociétal fort et une approche centrée sur l'humain, autrement dit, une « great place to work » où chacun ressent sa valeur ajoutée et se sent valorisé dans son travail.

Quelles actions ont été menées pour y répondre ?

De nombreux projets de transformation ont d'ores et déjà été menés, dont notamment la création d'un service urbanisme et foncier et un service dédié aux projets de grande envergure en vue d'améliorer nos capacités de développement de projets. Un focus a également été mis sur le patrimoine existant avec la mise en place d'un concept de rénovation énergétique afin de continuer à garantir une qualité de vie adaptée au sein de nos logements et de participer à l'effort collectif de lutte contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique.

Enfin, nous avons procédé à l'accroissement et au développement continu des compétences de nos équipes, guidées par de nouveaux process et procédures, une vision inspirante, une définition claire de nos missions et de nos valeurs – conjointement sélectionnées – pour cadrer la collaboration interne et externe. Ceci a été complété par la mise en place d'entretiens individuels annuels pour que chacun comprenne son rôle et se sente à l'aise quant à sa contribution aux objectifs du Fonds. Dans chaque action ou projet de développement mené, l'impact sociétal et l'humain ont été au cœur de nos réflexions.

Quels sont les résultats et les prochains défis à venir ?

Les premiers résultats de nos actions de développement stratégique apparaissent déjà avec la professionnalisation de nos travaux au quotidien et l'augmentation constante des unités de logement en cours de planification et construction. En occurrence, l'année 2023 a marqué d'importants démarrages de projets tels que les travaux de construction du quartier « Wältgebond » à Mamer et les travaux d'assainissement du quartier « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz.

Le Fonds du Logement a aujourd'hui un poids et un impact significatifs dans le tissu économique national. L'investissement des équipes au quotidien démontre un engagement fort afin de produire un travail de qualité permettant de répondre à notre objectif commun : « accueillir, loger, accompagner ».

Et nos efforts se poursuivent toujours afin de répondre davantage encore à la demande croissante des ménages à la recherche d'un logement pour vivre convenablement et durablement, et d'améliorer nos services aux habitants de nos logements. À cette fin, nous travaillons actuellement au développement d'un pôle dédié qui devrait voir le jour dès 2024.

02

PRÉSENTATION





Nos missions

Le Fonds du Logement est un établissement public institué par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (réorganisé par la loi modifiée du 24 avril 2017) sous la tutelle du membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités.

Il 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 éligibles auprès du Service des aides au logement ;

Accueillir, loger et accompagner

« Chaque année, nous développons et aménageons 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.

Nous voulons être un partenaire dynamique et de confiance auprès du Gouvernement, des Administrations communales, et de toutes les parties prenantes et faire du Fonds du Logement une référence en matière de logements abordables avec un impact sociétal fort et une approche centrée sur l'humain »

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 et 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 au marché libre.

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.



Gouvernance

■ Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de treize membres nommés par le Grand-Duc pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois de suite. 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 et il connaît tous les aspects de la gestion du Fonds.

Il est présidé par un représentant du membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions. Depuis décembre 2017, Madame Diane Dupont occupe cette fonction.

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.

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2023 :

- **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, Responsable de Service,
représentant le membre du Gouvernement
ayant le Logement dans ses attributions
- **Madame STEPHANIE GOERENS**
Conseiller de Gouvernement première classe
représentant le membre du Gouvernement
ayant la Famille dans ses attributions
- **Monsieur GEORGES PEIFFER**
Inspecteur des Finances Dirigeant
représentant le membre du Gouvernement
ayant les Finances dans ses attributions
- **Monsieur GUY KOOB**
représentant le LCGB
- **Monsieur LOUIS OBERHAG**
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



■ 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 2023 :

- **Monsieur JACQUES VANDIVINIT**
Directeur en charge de la Direction générale
- **Monsieur LAURENT KOENER**
Directeur-adjoint en charge de l'Administration et des Finances
- **Monsieur DIRK KINTZINGER**
Directeur-adjoint en charge de l'Opérationnel



De gauche à droite : **Monsieur Laurent Koener** - Directeur-adjoint, **Monsieur Jacques Vandivinit** - Directeur Général, **Monsieur Dirk Kintzinger** - Directeur-adjoint

Au cours de l'année 2023, la Direction du Fonds a procédé à :

- La poursuite du développement de nos partenariats avec les Administrations communales et les Institutions publiques du pays en vue de la construction de logements abordables,
- Le renforcement de notre collaboration avec les organisations à vocation sociale du pays, notamment à travers notre implication dans le dialogue structuré piloté par la FEDAS,
- La formalisation de la vision et des valeurs du Fonds avec une mise à jour des objectifs stratégiques,
- Le développement de la stratégie d'acquisition immobilière et foncière permettant d'augmenter les acquisitions en VEFA, soit en direct, soit via la Commission Nationale, en collaboration avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et du Ministère des Finances,
- La mise en place d'une équipe projet dédiée à la mise en conformité du Fonds avec la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable,
- L'élaboration des premières études de faisabilité en vue de la rénovation énergétique du parc immobilier du Fonds,
- Le fusionnement et la consolidation de nos sociétés de chauffage permettant la mise en place d'une meilleure gouvernance et des ressources dédiées,
- Le développement continu de nos ressources et compétences avec l'accomplissement d'un 1^{er} cycle complet d'entretiens individuels de développement et l'approbation de budgets importants pour la formation de nos collaborateurs,
- L'amélioration continue de notre fonctionnement par le déploiement de nouveaux process et procédures internes, avec notamment la mise en place d'un pôle « clients » afin d'améliorer l'efficacité et le service à nos locataires et emphytéotes, ainsi que la collaboration avec les partenaires sociaux.



■ Commissions et Comités

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, des rapports d'audit interne, et de l'examen des documents présentés par les auditeurs externes pour présentation et information périodique au Conseil d'administration.

La Commission consultative

Composée d'au moins 3 membres, la Commission consultative a la responsabilité 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 certains types de relogement ou résiliations de contrats de location.

« Conformément aux dispositions la loi relative au logement abordable du 7 août 2023 et à l'article 13 du règlement d'ordre intérieur du Fonds du Logement, le règlement intérieur de la Commission consultative a été adapté et approuvé en décembre 2023 »

La Commission d'acquisition

Composée d'au moins 3 membres, 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 l'article 3 de la loi 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 et 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.

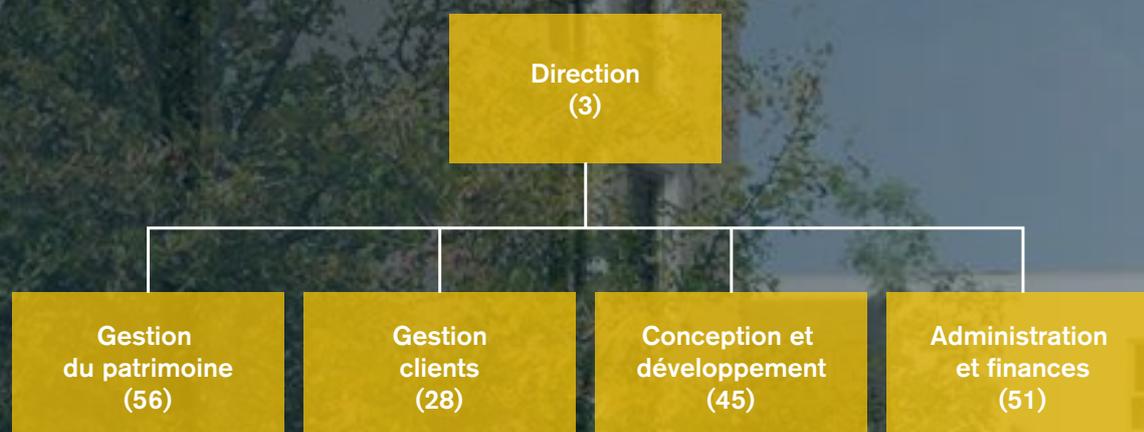
Le Comité d'éthique

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 l'établissement de recommandations, la sensibilisation régulière des collaborateurs à développer de bonnes pratiques, la promotion d'une véritable culture éthique et déontologique au sein du Fonds, ou encore l'organisation d'actions diverses telle que la participation à des événements sportifs solidaires.



Organisation

■ Organigramme



Nombre de collaborateurs par activités

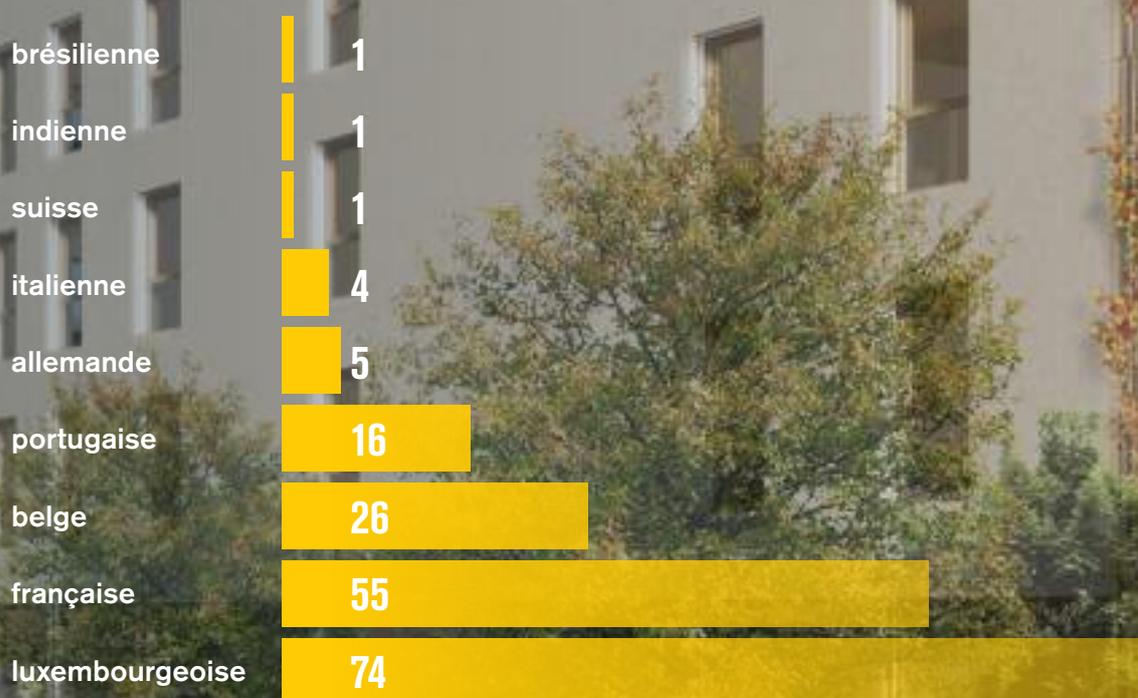
■ Evolution des effectifs



■ Répartition des effectifs



■ Nationalité des effectifs



■ Chiffres clefs

3.608

Heures de formation générale ou spécifique

2.359

Candidatures reçues

29

Nouveaux collaborateurs

5

Promotions internes

Mettre en place une vision claire et inspirante

Le Fonds du Logement a souhaité définir des valeurs qui guident les collaborateurs dans leur manière de travailler au quotidien. Cette initiative vise à instaurer une véritable culture d'entreprise, ancrée dans des principes partagés.

Au-delà, le Fonds a également souhaité se doter d'une vision claire et inspirante, autrement dit, une direction à suivre dans l'accomplissement de ses missions.

« Être la référence en matière de logements abordables avec un fort impact sociétal et une approche centrée sur l'humain »

Cette vision, forgée par les aspirations et les ambitions de l'ensemble des collaborateurs, est essentielle pour orienter les actions et mobiliser les énergies de chacun vers un objectif commun.

Pour concrétiser cette double ambition, des groupes de travail ont été constitués, réunissant les différents acteurs du Fonds du Logement, des responsables de service à la direction. Ensemble, ils ont réfléchi, échangé et débattu pour définir les valeurs qui incarnent le mieux l'identité et les aspirations de tous.

Simultanément, dans le cadre des Évaluations Annuelles Individuelles, la fixation d'objectifs personnels a été l'occasion de traduire cette vision en actions concrètes. Chaque objectif fixé représente une étape vers la réalisation de cette vision commune, et chaque collaborateur est invité à contribuer à sa concrétisation en respectant les valeurs retenues.



Ainsi, en définissant des valeurs partagées et une vision inspirante, le Fonds du Logement se dote des fondations solides nécessaires pour avancer avec détermination et cohésion. Ces valeurs et cette vision sont des guides qui éclairent le chemin à suivre, nourrissant l'engagement et la motivation de chacun au sein du Fonds.





Évolutions

	2019	2020	2021	2022	2023
EN MILLIONS €					
Total du bilan	507,0	534,8	548,2	608,8	678,7
Capitaux propres	422,0	434,3	442,9	467,1	513,0
Provisions	24,5	23,8	24,1	23,9	24,3
Actifs immobilisés					
Terrains	94,6	102,5	124,9	139,9	145,9
Constructions	261,8	263,8	278,1	289,3	343,6
Chiffre d'affaires	45,8	29,4	25,8	31,6	28,2
EN UNITÉS DE LOGEMENT					
Logements réalisés pour la location aux particuliers ⁽¹⁾	1.937	2.003	2.064	2.157	2.238
Logements réalisés pour la vente aux particuliers ⁽¹⁾	1.670	1.686	1.723	1.732	1.736
Logements réalisés pour l'État et les institutions ⁽¹⁾	484	479	479	479	479
Logements en cours de réalisation	399	365	303	459	461
Logements achevés (vente/location)	41	82	98	102	85
EN COLLABORATEURS					
Personnel ⁽²⁾	128	143	155	168	183

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

(2) Collaborateurs au 31 décembre



Actualités 2023

10

Débuts de projets de construction



13

Fêtes du bouquet





5

Inaugurations de logements



Actualités 2023

15

Évènements et
workshops internes



13

Séances d'information
et visites





16

Forums et tables rondes





Un don pour l'inclusion digitale

Dans le cadre du renouvellement de son parc informatique, le Fonds du Logement a procédé à un don de près de 90 PC fixes, mais aussi des Microsoft Surface, Surface GO et ordinateurs portables, à l'Asbl Digital Inclusion en novembre 2023.

« *Nous sommes convaincus que l'inclusion numérique est un droit essentiel et fondamental.*

Chaque don participe à réduire la fracture digitale, contribuant ainsi à bâtir une société plus juste et solidaire »

David Claisse, responsable IT

Digital Inclusion propose aux entreprises de collecter leurs ordinateurs portables et smartphones déclassés. Elle reconditionne et remet en état chaque appareil dans son atelier informatique participatif avant de les distribuer gratuitement aux personnes dans le besoin à travers le pays.

Par son action, l'association contribue - comme son nom l'indique - à l'inclusion numérique. Pour aller plus loin, l'Asbl propose également chaque semaine des cours d'informatique, gratuits et ouverts à tous, en plusieurs langues.



03

LE FONDS VOUS ACCOMPAGNE





Activités

En tant que bailleur public, le Fonds du Logement gère le suivi et l'administration de quelque 4.453 logements mis sur le marché et répartis sur l'ensemble du territoire, dont 479 unités réalisées pour l'État et les institutions, 1.736 unités réalisées pour la vente et 2.238 unités réalisées pour la location, soit le plus grand parc locatif du pays.

Les logements locatifs abordables sont destinés en priorité aux ménages à revenus modestes, répondant à leurs besoins et à leur situation financière. Les loyers sont calculés selon la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. Le suivi locatif comprend un accompagnement social et financier des ménages occupants, ainsi que des membres de leur famille afin de **les aider à vivre convenablement et durablement** dans les logements mis à disposition par le Fonds.

Les logements destinés à la vente permettent de favoriser l'accès à la propriété aux ménages qui ne pourraient se permettre l'acquisition d'un bien sur le marché privé, prioritairement par la promotion de logements abordables ou des logements à coût modéré réservés aux ménages éligibles pour l'acquisition dudit logement auprès du Service des aides au logement, conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

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

Toutes les nouvelles réalisations vendues par le Fonds du Logement bénéficient d'une assurance couvrant la garantie biennale et décennale. Les terrains, quant à eux, sont cédés dans le cadre d'un droit d'emphytéose d'une durée de 99 ans. Le Fonds se réserve un droit de rachat (droit de préemption conventionnel) en cas de revente du bien pendant toute la durée du droit d'emphytéose.

Le parc locatif, pour sa part, fait l'objet d'un entretien et d'une maintenance préventive et curative des installations et des équipements communs, et d'une mise en conformité aux exigences réglementaires de manière régulière, via :

- Un inventaire des équipements et des installations techniques,
- Un planning préventif par une gestion de maintenance assistée par ordinateur,
- Une veille énergétique et des systèmes de comptage des calorimètres modernisés ,
- Une remise en état systématique des logements devenus vacants,
- Une mise en œuvre de mesures de rénovation énergétique du patrimoine immobilier,
- Une optimisation des services logistiques (nettoyage des parties communes, stockage, tri et évacuation des déchets),
- Une organisation avec des équipes régionales pour assurer la proximité géographique aux biens exploités,
- Des accès techniques aux immeubles, aux stocks de consommables et aux machines d'outillages,
- Un call center technique à la disposition des ménages occupants 24/24 et 7/7.



Une nouvelle loi pour le logement abordable

La loi relative au logement abordable, entrée en vigueur le 7 août 2023, redéfinit la manière dont sont créés, financés et attribués les logements en main publique destinés à la location ou à la vente afin de répondre à la demande croissante de logements abordables et durables au Luxembourg.

Elle établit une nouvelle définition du logement dit « abordable », des concepts du promoteur et du bailleur social et fixe un cadre universel et transparent pour le financement de la réalisation des logements subventionnés par l'État.

« 50 % des ménages luxembourgeois sont éligibles pour les logements locatifs abordables, 60 % pour les logements en vente abordable et 70 % pour les logements en vente à coût modéré »

Elle cible également une harmonisation du processus d'éligibilité et d'attribution des logements locatifs abordables pour tous les acteurs concernés avec la mise en place de règles communes et un registre national des logements abordables (RENLA). En complément, un calcul du loyer adapté au niveau de vie des locataires, tel qu'appliqué par le Fonds a été mis en place.

Quels sont les avantages pour le Fonds ?

- **Une augmentation des aides à la pierre attribuées par l'État pour la création de logements abordables**, à raison d'une participation de 75 % pour les logements destinés à la location abordable, et 50 % pour les logements destinés à la vente abordable et la vente à coût modéré ;
- **Une meilleure offre d'accessibilité au logement abordable** avec une vue d'ensemble sur les besoins et la disponibilité de logements destinés à la location abordable (RENLA) et une attribution universelle des logements tous publics ;
- **Une progression conséquente en faveur de la mixité sociale** avec des loyers adaptés aux revenus des ménages locataires sur base d'un taux d'effort de 10 % à 35 %.

Ainsi, le revenu disponible après paiement du loyer est suffisant et adapté aux revenus en fonction des moyens financiers à disposition ;

- **La reconnaissance et la mise en valeur de son rôle et responsabilités en tant que 1^{er} bailleur public du pays.**

Depuis l'été, une équipe pluridisciplinaire représentant les métiers impactés a été mise en place afin de procéder à l'adaptation opérationnelle des processus du Fonds à la nouvelle loi, pilotée par la Direction et le service IT, particulièrement impacté par les modifications techniques et informatiques, dont le calcul des nouveaux loyers et l'interfaçage des systèmes d'information au Registre national des logements abordables (RENLA).





Chiffres clés 2023

5.940

Demandes de logements locatifs actualisées

1.587

Demandes de logements locatifs enregistrées

218

Logements loués/reloués

18

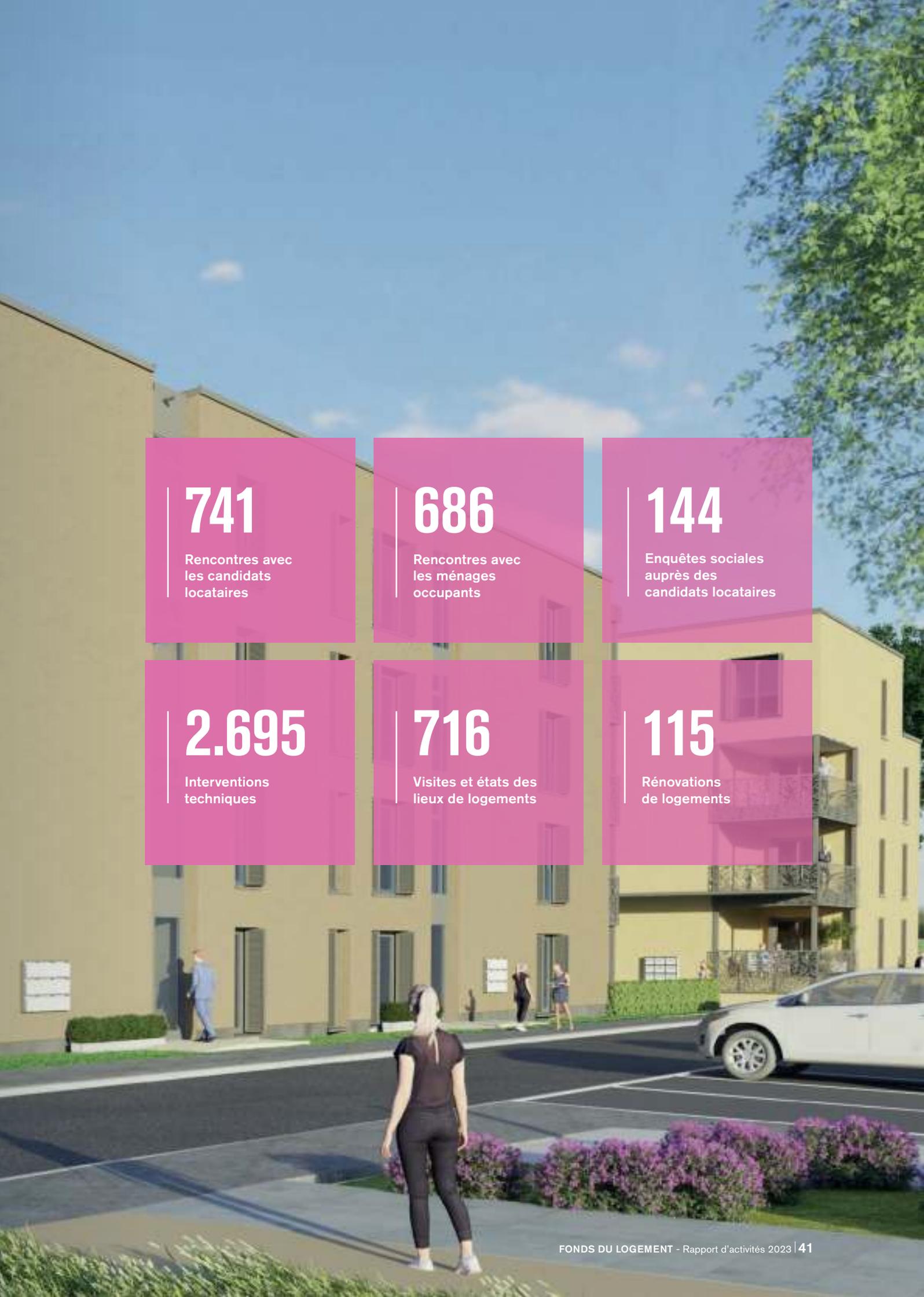
Ventes/reventes de logements actées sur l'année

139

Parkings loués/vendus

13

Commerces loués/vendus

A modern, multi-story apartment building with a light beige facade and large windows. In the foreground, a woman in a black top and leggings is walking away from the camera on a paved path. There are some purple flowers and a white car parked nearby. The sky is blue with some light clouds.

741

Rencontres avec
les candidats
locataires

686

Rencontres avec
les ménages
occupants

144

Enquêtes sociales
auprès des
candidats locataires

2.695

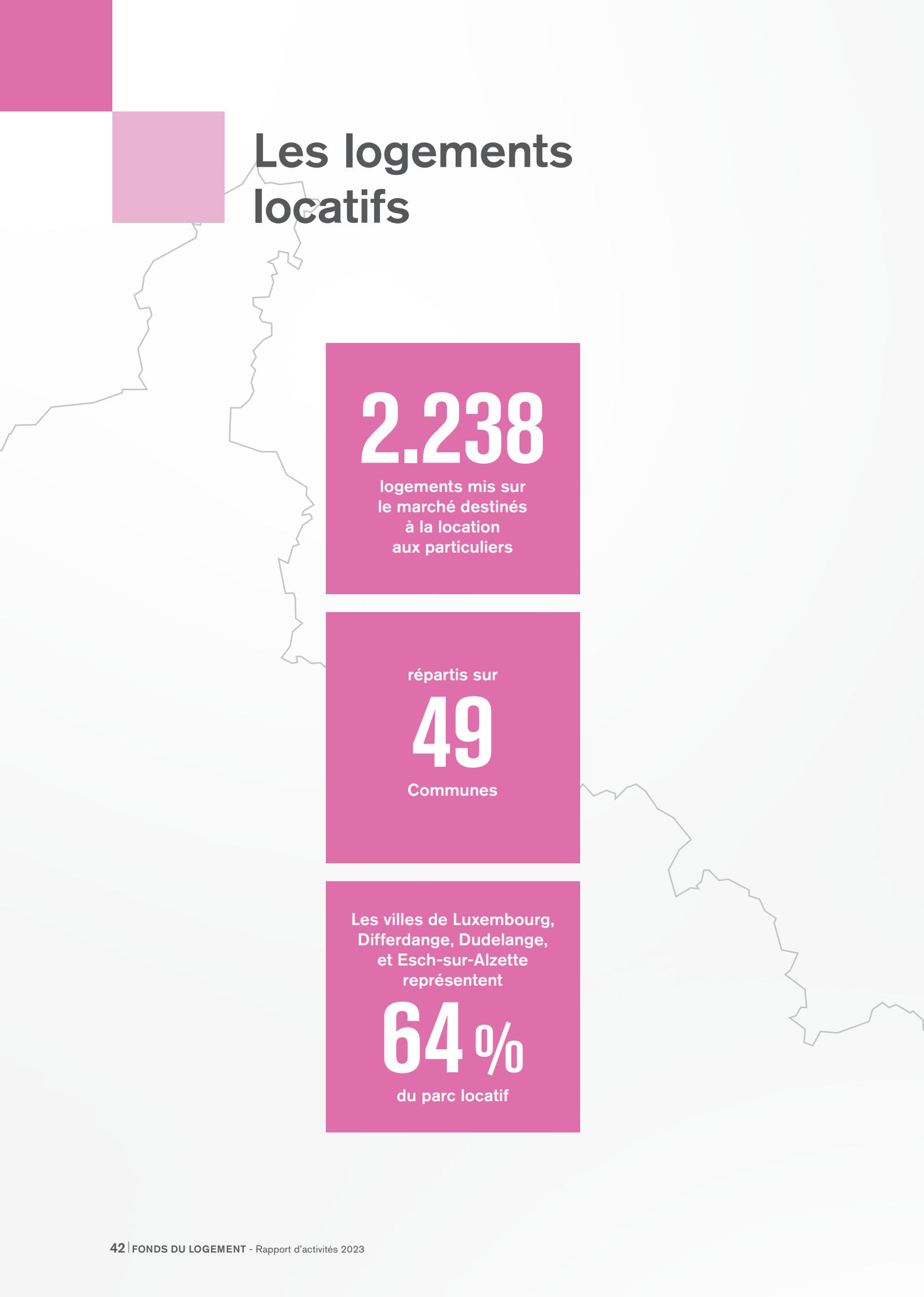
Interventions
techniques

716

Visites et états des
lieux de logements

115

Rénovations
de logements



Les logements locatifs

2.238

logements mis sur
le marché destinés
à la location
aux particuliers

répartis sur

49

Communes

Les villes de Luxembourg,
Differdange, Dudelange,
et Esch-sur-Alzette
représentent

64%

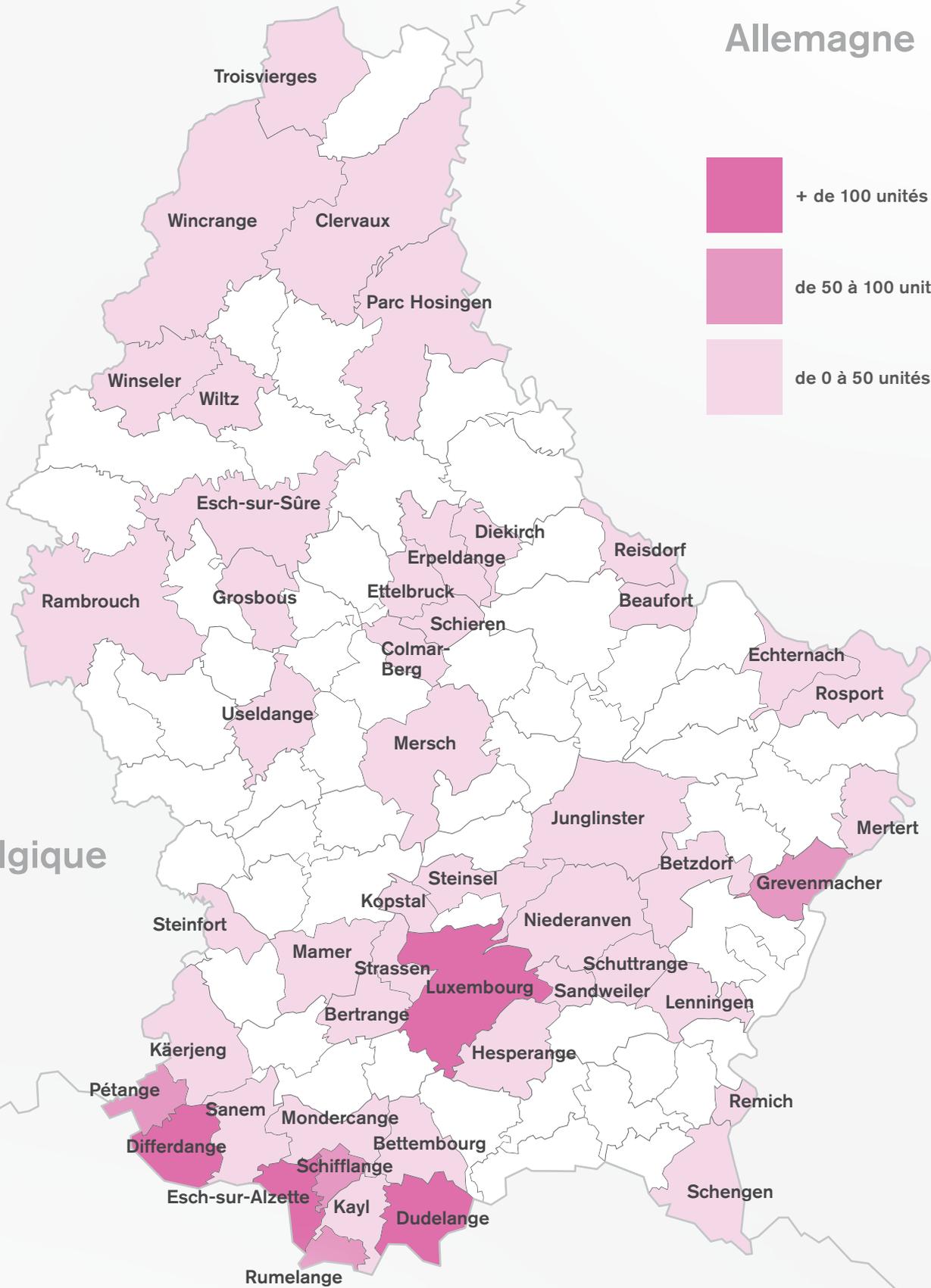
du parc locatif

Allemagne



Belgique

France



Un tiers-lieu pour renforcer le lien social

En 2023, une initiative novatrice a émergé au cœur du quartier « Eecherchmelz » à Luxembourg avec la création d'un tiers-lieu. Cet espace polyvalent, propice à la rencontre, à l'échange et à la créativité, vise à encourager le vivre-ensemble. Il s'engage ainsi à dynamiser et à renforcer le lien social dans ce quartier en pleine mutation.

Créer un village au cœur de la capitale. Tel était un peu l'objectif du tiers-lieu « Eescherschmelz », à Luxembourg-Eich. Autrement dit, un lieu d'échange et de rencontres où renforcer les liens entre voisins afin de lutter contre l'isolement social et favoriser le vivre-ensemble. Un concept novateur que le Fonds du Logement a mis sur pied au fil des mois, main dans la main avec les habitants des rues Emile Metz, Charlotte Engels, Eescherschmelz et Mülhenbach à Luxembourg-ville.

Durant l'année qui s'est écoulée, plusieurs rencontres ont ainsi été organisées avec les résidents du quartier. Objectif : déterminer ensemble la direction à prendre. Et les idées n'ont pas manqué. Frigo anti-gaspillage, bibliothèque d'outils ou encore épicerie solidaire distributeur « Ollemer Buttek »... Au fil des échanges, le projet s'est affiné pour répondre au mieux aux besoins et aux attentes des habitants.

Au printemps, l'aventure commence. Après avoir élaboré un plan d'action et un budget, place au concret avec la création de l'Asbl « Eescherschmelz ». Le local « Eecheerstuff » du 145, rue de Mühlenbach est meublé, notamment grâce aux dons du voisinage et de la Maison des jeunes. Grâce aux nombreux sponsors et à l'investissement des membres de l'association, l'espace prend peu à peu vie, aménagé et décoré au fil des saisons.

« Un tel succès n'est rendu possible que grâce au soutien, à la motivation et l'investissement des bénévoles »

Service Accompagnement Social

Avec l'été, un premier événement a vu le jour avec la Fête des voisins. Pour cette première édition, l'association a souhaité mettre l'accent sur le renforcement des liens. Au programme, repas partagé et diverses activités pour petits et grands.

L'occasion idéale pour rencontrer de nouvelles personnes et échanger des histoires, conseils et sourires.

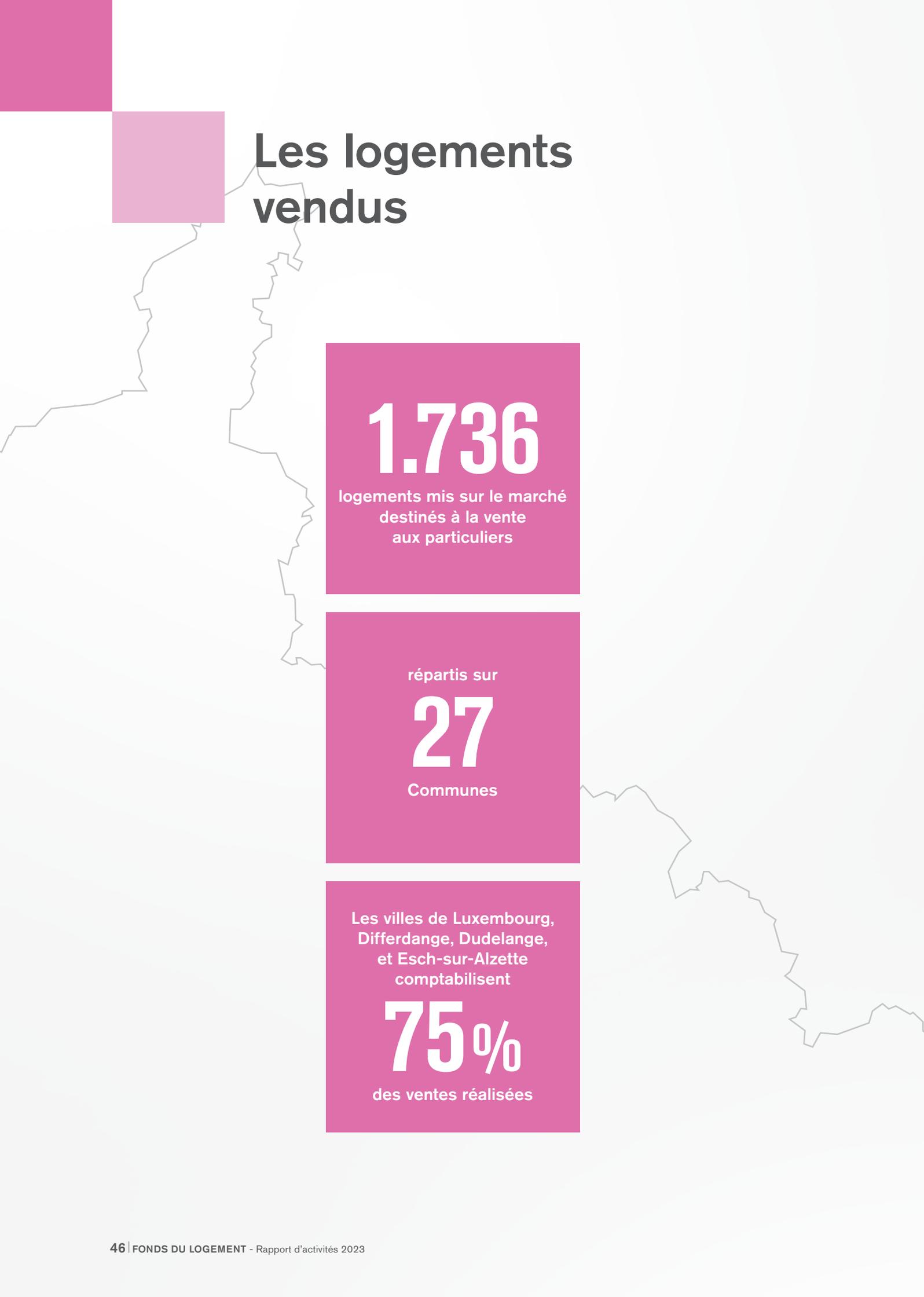
Ce projet a pu être mis en œuvre grâce à l'investissement et la motivation des collaborateurs et bénévoles. À l'automne, le local a ouvert ses portes au voisinage et le succès ne s'est pas fait attendre. Il se poursuit avec de nombreuses activités : récolte des champignons, cours de Pilates, médiation canine, mais également ateliers culinaires et soirées à thème, réunissant toujours plus de voisins. À ce rythme, 2024 s'annonce pleine de rebondissements.

« Un tel projet ne peut se faire sans des collaborateurs avérés, compétents et engagés pour œuvrer dans l'intérêt de générer un impact sociétal positif »

Jacques Vandivinit, Directeur







Les logements vendus

1.736

logements mis sur le marché
destinés à la vente
aux particuliers

répartis sur

27

Communes

Les villes de Luxembourg,
Differdange, Dudelange,
et Esch-sur-Alzette
comptabilisent

75%

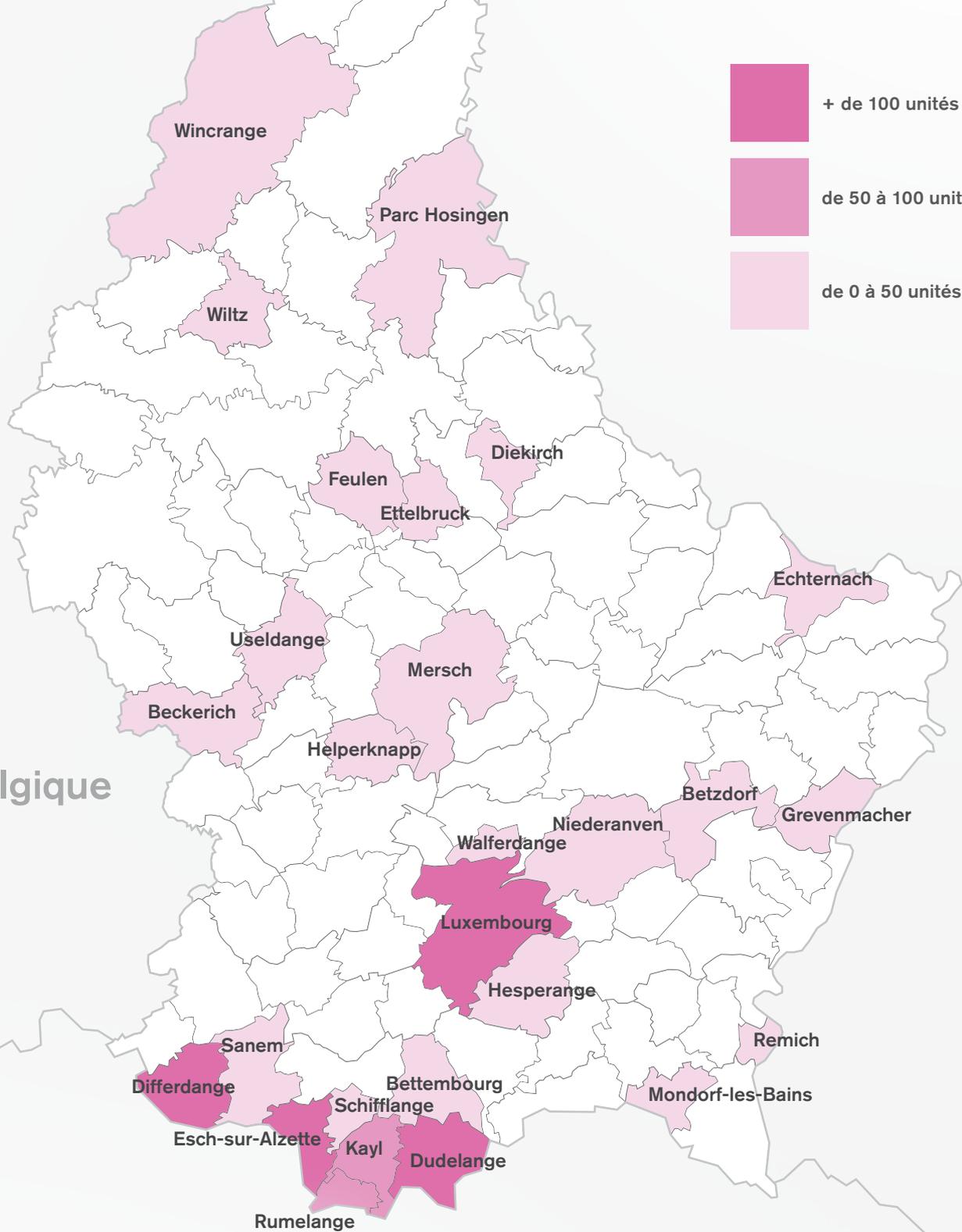
des ventes réalisées

Allemagne



Belgique

France



Les seniors

au cœur des préoccupations

Au cours de l'année 2023, le service Accompagnement Social du Fonds a mené une enquête auprès de locataires volontaires, âgés de 70 ans et plus résidant dans le sud du pays. Objectif de la démarche : déterminer leurs besoins et attentes afin d'y répondre au mieux.

Les résultats de l'étude sont sans appel : la majeure partie des seniors vivent seuls. Parmi la centaine de locataires ayant répondu au questionnaire, près de quatre sur cinq sont célibataires, veufs ou divorcés.

S'il en résulte parfois une solitude pour certains, elle ne constitue aucunement la norme. L'enquête souligne en revanche qu'une grande majorité des seniors rencontrent des soucis de santé. Parmi eux, certains font face à une absence de soutien au quotidien, bien que tous ne souhaitent pas en recevoir.

Quant aux logements, le service Accompagnement Social entend bien apporter des solutions permettant une adaptation à leurs besoins de manière continue.

Car la démarche ne se limite pas à la simple collecte de données. « Notre but consiste à cerner précisément les attentes afin d'y répondre au mieux » soulignent les éducateurs du Service social. Elle vise également « à informer et orienter les locataires seniors vers les services appropriés en interne ou en externe, qu'il s'agisse des offices sociaux ou de services communaux pouvant leur fournir un soutien. »

« Notre but consiste à cerner précisément les attentes afin d'y répondre au mieux »

Service Accompagnement Social

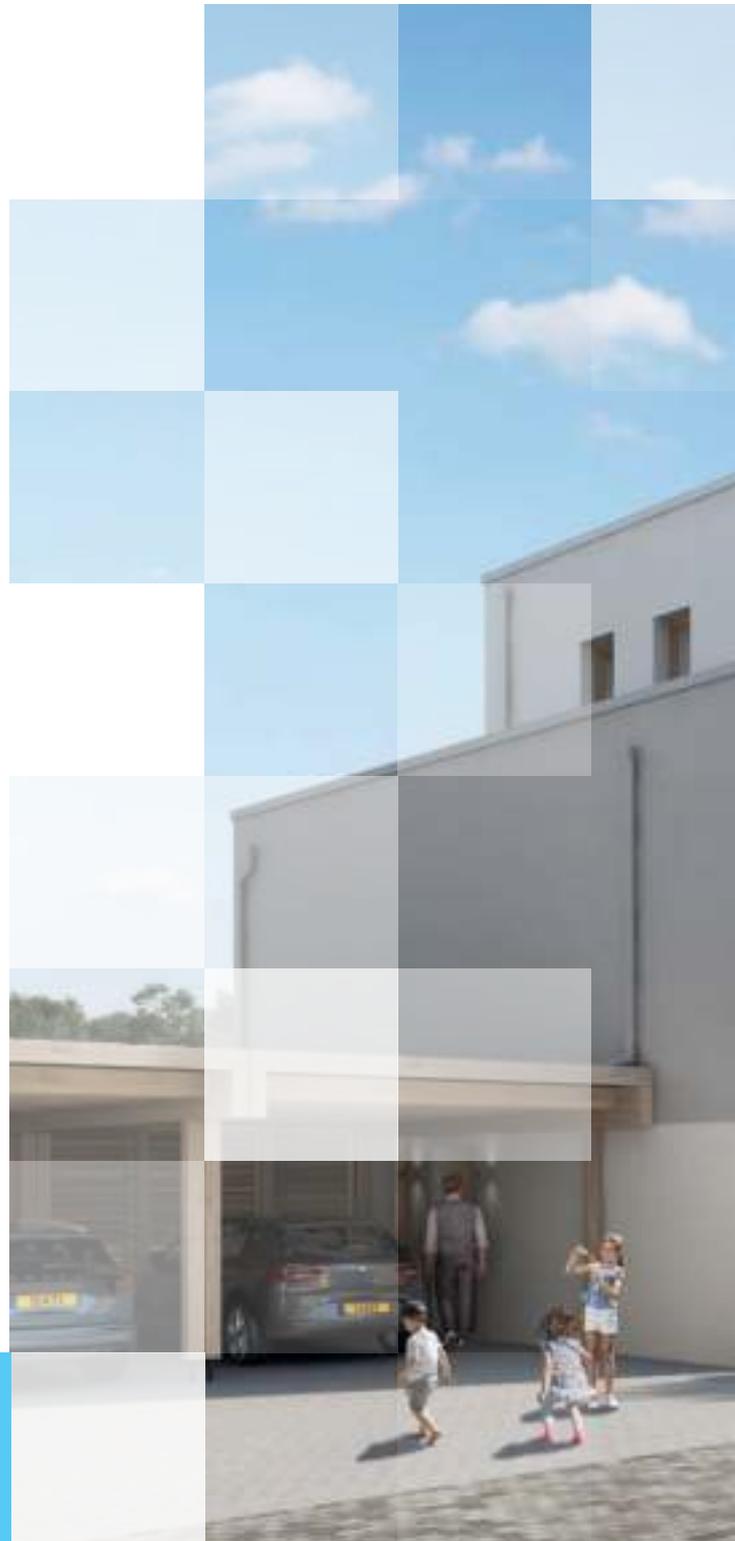
En 2024, l'objectif est donc clair : poursuivre l'enquête afin de promouvoir un accompagnement adapté à chacun et ainsi préserver l'autonomie et la qualité de vie des locataires.





04

LE FONDS
CONSTRUIT
POUR VOUS





Activités

En tant que promoteur public ayant pour objectif de contribuer au développement de logements abordables, le Fonds veille à la planification et l'exécution de ses projets immobiliers de manière efficace et durable afin de répondre aux besoins en logements de la population luxembourgeoise.

Pour ce faire, il procède à la recherche constante de terrains appropriés offrant le meilleur potentiel pour la construction de nouveaux logements, notamment par l'analyse de dossiers de préemption légale relatifs à la loi modifiée du 22 octobre 2008, de gré-à-gré, ou encore de démarches foncières prospectives sur l'ensemble du territoire.

Une Commission d'acquisition statue sur la pertinence des dossiers analysés et les propose le cas échéant au Conseil d'administration pour approbation.

“ En 2023, la Commission a procédé à l'analyse de 387 dossiers ayant mené à 21 dossiers d'acquisition, dont 9 unités en état futur d'achèvement qui seront mises sur le marché au cours de l'année 2024, permettant de développer le parc immobilier de logements abordables du Fonds du Logement ”

Emmanuel Erard, responsable Urbanisme et Foncier

Le patrimoine foncier est régularisé et maîtrisé en permanence afin de permettre un suivi des occupations, l'entretien des terrains libres, et la préparation adéquate des parcelles en attente d'un futur développement.

En collaboration avec des urbanistes et des architectes externes, le Fonds du Logement élabore un programme et, le cas échéant, un plan d'aménagement particulier pour chaque projet, en tenant compte des besoins spécifiques et des exigences réglementaires du projet envisagé.

Les plans architecturaux et techniques sont développés avec soin par les bureaux partenaires, mettant l'accent sur la qualité de la construction et l'efficacité énergétique. Ils sont ensuite approuvés, avec le budget prévisionnel, par le Conseil d'administration du Fonds du Logement.

L'obtention des autorisations nécessaires est ensuite menée auprès des autorités compétentes luxembourgeoises avec rigueur et transparence, préalablement à la passation de marchés publics pour chaque corps de métier intervenant sur le projet afin de garantir la compétitivité, la qualité des services, et les réglementations en vigueur.

À cet égard, le développement de nouveaux ensembles ou de quartiers nécessite notamment des travaux d'infrastructures préliminaires indispensables, tels que la mise en place de voiries, de réseaux de chauffage ou encore d'évacuation des eaux, soigneusement étudiés et optimisés en collaboration avec les bureaux partenaires ou les administrations communales. La reconversion de sites industriels, quant à elle, requiert également des phases de pré-aménagement, c'est-à-dire de démolition et/ou d'assainissement des bâtiments existants et des sols.

Que ce soit la construction de nouveaux logements, la rénovation et la transformation du patrimoine bâti ou classé, la construction de quartiers de petite, moyenne ou de grande envergure, ou encore la réhabilitation de friches industrielles, le Fonds du Logement supervise la mise en œuvre des travaux et veille à ce que chaque projet soit mené à bien dans le respect des délais, des budgets, des normes de qualité et de durabilité établis.



Chiffres clés 2023

21

PAP et études
de faisabilité

représentant
903

logements
projetés

2.080

parcelles
sous gestion

représentant
202 ha

175 M€

d'investissements
pour la construction
de logements

68

communes
partenaires



197

projets en étude ou
en réalisation

représentant

4.825

unités de logement

37

chantiers de
construction

représentant

461

unités en
exécution

85

unités de logement
mises sur le marché

10

unités commerciales
mises sur le marché

Les réalisations 2023



MAISONS UNIFAMILIALES ET BI-FAMILIALES BRIDEL

LOCALISATION

Rue des Bouleaux / rue des Bruyères

DESRIPTIF

Cet ensemble comprend 13 maisons unifamiliales et 5 maisons bi-familiales de 1 à 7 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 55 m² à 210 m². Tous les logements disposent d'une cuisine équipée, d'un carport et, sauf exception, d'un balcon ou d'un jardin avec terrasse. Les maisons ont été pensées de manière à permettre d'accueillir des familles nombreuses ou des ménages multigénérationnels offrant un espace approprié à chacun.

Trois maisons bi-familiales et 6 maisons unifamiliales ont été livrées en 2022, les 11 unités restantes ont été mises sur le marché en 2023.



BUREAUX

Conception :	iPLAN by Marc Gubbini architectes
Génie statique :	GK Engineering
Génie technique :	Jean Schmit Engineering
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	GERI Management
Conseil en énergie :	Cocert

DESTINATION

Location abordable



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL (5SE) ESCH-SUR-ALZETTE

LOCALISATION

Quartier « Wunnen am Park »

DESRIPTIF

Construit sur 3 niveaux, cet ensemble résidentiel comprend 2 espaces commerciaux et 24 appartements de 1 à 3 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 52 m² à 100 m². Tous les logements bénéficient d'une cuisine équipée, d'un local rangement et, sauf exception, d'une loggia ou d'une terrasse.

BUREAUX

Conception :	Moreno Architecture
Génie statique :	INCA
Génie technique :	Jean Schmit Engineering
Contrôle technique :	Luxcontrol
Pilotage/Coordination sécurité-santé :	HBH
Conseil en énergie :	Cocert

DESTINATION

Location abordable (logements)
Location au marché libre (commerces)





ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL (7ND) ESCH-SUR-ALZETTE

LOCALISATION

Quartier "Wunnen am Park"

DESRIPTIF

Ce nouvel ensemble comprend deux résidences abritant 8 espaces commerciaux, dont un espace aménagé pour les besoins du Service de Rééducation Précoce, et 40 appartements de 1 à 3 chambres-à-coucher, dont 4 unités adaptées pour les personnes à mobilité réduite. Tous les logements disposent d'une cuisine équipée, d'une loggia, d'une cave et d'un parking sous-terrain.

BUREAUX

Conception :	Bsarc Bourguignon Siebenaler
Génie statique :	INCA
Génie technique :	Jean Schmit Engineering
Contrôle technique :	Secolux
Pilotage/Coordination sécurité-santé :	HBH
Conseil en énergie :	Cocert

DESTINATION

Location abordable (logements)
Location au marché libre (commerces)



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 du site des Nonnewisen en un quartier de vie dans un espace paysager « vert ». À 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.



MAISONS BI-FAMILIALES FENTANGE

LOCALISATION

Op der Sterz

DESCRIPTIF

Ensemble de 5 maisons bi-familiales comprenant 5 duplex de 3 chambres-à-coucher avec jardin privatif et terrasse, et 5 appartements de 1 chambre-à-coucher avec terrasse privative. Chaque logement bénéficie d'un emplacement sous carport avec un local de stockage et une borne de recharge pour véhicule électrique.

BUREAUX

Conception :	Teisen-Giesler Architectes
Génie statique :	MP Ingénieurs-Conseils
Génie technique/Conseil en énergie :	Siegel Schleimer
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	D3 Coordination

DESTINATION

Location abordable (3 appartements et 3 duplex)
Vente abordable (2 appartements et 2 duplex)





Un soutien au secteur de la construction

En réponse à la crise qui secoue le secteur de la construction, le Fonds du Logement a accéléré l'activité via le nombre de marchés publics et amplifié ses investissements à hauteur de 175 M€ pour la construction de logements abordables. En complément, il a réservé et acquis des logements en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). Ces démarches s'inscrivent dans la dynamique du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, visant à soutenir un secteur en difficulté conjoncturelle.

Alors que le secteur de la construction est en crise, le Fonds a reçu plusieurs centaines de dossiers de proposition d'achat en VEFA en 2023. Cette multitude de propositions a permis au service Urbanisme et Foncier de sélectionner différents projets dont les critères de construction se rapprochent de ceux du Fonds. Après analyse par l'équipe dédiée, neuf projets ont été validés l'an passé : deux ont été acquis et sept ont été réservés.

Mais cela n'est qu'un début puisque d'ici 2027, le Fonds prévoit de réceptionner un total de 186 logements à travers tout le pays.

Parmi eux, des logements de toutes typologies : des maisons unifamiliales, en bandes mais également des appartements.

Car si ce type de contrat constitue une première pour le Fonds, il dispose de nombreux avantages. Outre les atouts du neuf (état des logements, garanties biennales et décennales), ces achats offrent une solution complémentaire au Fonds pour répondre à la demande croissante en logements abordables.

Grâce à cette collaboration « gagnant-gagnant » entre les secteurs public et privé, l'intégration de ces biens dans le parc du Fonds permettra ainsi de remplir une partie de ses objectifs : celui d'atteindre la mise à disposition de près de 5.000 logements abordables supplémentaires d'ici 20 ans.



Les projets en cours



MAISONS UNIFAMILIALES ARSDORF

LOCALISATION

Route du Lac

OBJET

5 maisons unifamiliales

DESTINATION

Location et vente abordable



MAISONS CRUCHTEN

LOCALISATION

Rue des Chapelles

OBJET

1 maison unifamiliale

1 maison avec logement intégré

DESTINATION

Location abordable



RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE FERME DILLINGEN

LOCALISATION

Route de Beaufort/route de Reisdorf

OBJET

9 appartements

DESTINATION

Location abordable



TRANSFORMATION D'UNE MAISON ECHTERNACH

LOCALISATION

Rue de l'Hôpital

OBJET

2 appartements

DESTINATION

Location abordable



© Atelier du Sud

ENSEMBLE RÉSIDENTIEL FRISANGE

LOCALISATION

Um Flouer

OBJET

8 appartements

DESTINATION

Location abordable



© Planet +

MAISONS UNIFAMILIALES GONDERANGE

LOCALISATION

Gehaansräch

OBJET

28 maisons unifamiliales

DESTINATION

Location et vente abordable



© Jo Lorang

MAISONS BI-FAMILIALES GRÉIVELDANGE

LOCALISATION

Rue Bréil

OBJET

6 duplex
6 appartements

DESTINATION

Location et vente abordable

Rénovation et transformation d'anciens bâtiments POST

En 2018, le Fonds du Logement et POST Luxembourg ont signé une convention portant sur la reprise de bâtiments inoccupés du parc Immobilier de POST par le Fonds, en vue de la création de logements abordables. Parmi eux, 2 bâtiments, sis rue de la Poste à Esch-sur-Sûre et rue de la Gare à Useldange, sont en cours de rénovation et de transformation afin de réaliser 2 appartements et 1 maison unifamiliale destinés à la location abordable.



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL HARLANGE

LOCALISATION

Rue Laach

OBJET

4 appartements

DESTINATION

Location abordable



RÉHABILITATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE HEISDORF

LOCALISATION

Rue de la Forêt Verte

OBJET

1 maison unifamiliale

DESTINATION

Location abordable



RÉSIDENCES ET MAISONS UNIFAMILIALES LINGER

LOCALISATION

Rue de la Libération

OBJET

8 appartements
7 maisons unifamiliales

DESTINATION

Location et vente abordable



MAISONS UNIFAMILIALES LUXEMBOURG-CENTS

LOCALISATION

Rue Camille Polfer

OBJET

2 maisons unifamiliales

DESTINATION

Location abordable



**ENSEMBLES RÉSIDENTIELS
NIEDERKORN**

LOCALISATION

Quartier « Mathendal »

OBJET

42 appartements

2 espaces commerciaux

DESTINATION

Location abordable (logements)

Location au marché libre (commerces)



**RÉSIDENCES ET MAISONS UNIFAMILIALES
PARC HONSINGEN**

LOCALISATION

Cité Thiergart

OBJET

11 appartements

4 maisons unifamiliales

DESTINATION

Location et vente abordable



**RÉHABILITATION D'UN ANCIEN
BÂTIMENT DE POMPIERS
SCHIEREN**

LOCALISATION

Rue de l'Abattoir/route de Luxembourg

OBJET

11 appartements

2 maisons unifamiliales

1 commerce

DESTINATION

Location et vente abordable (logements)

Location au marché libre (commerce)



**RÉHABILITATION D'UN ANCIEN COUVENT
USELDANGE**

LOCALISATION

Rue de Boevange/rue de Vichten

OBJET

8 appartements

4 maisons unifamiliales

DESTINATION

Location abordable

Les nouveautés



© Jonas Architectes

MAISONS UNIFAMILIALES COLMAR-BERG

LOCALISATION
Rue de la Poste

OBJET
6 maisons unifamiliales

DESTINATION
Location abordable



© Tetra-Kayser

MAISONS UNIFAMILIALES PINTSCH

LOCALISATION
In der Hintersten Fohrzel

OBJET
6 maisons unifamiliales

DESTINATION
Location abordable



© Atelier du sud/Besch Da Costa

TRANSFORMATION D'UN ANCIEN BUREAU POST REMICH

LOCALISATION
Place du Marché

OBJET
6 appartements
2 commerces

DESTINATION
Location abordable (appartements)
Location au marché libre (commerce)

La rénovation du patrimoine bâti

Fervent défenseur et acteur dans la rénovation et la transformation du patrimoine bâti en vue de la création de logements abordables et durables, le Fonds procède actuellement à la rénovation et la transformation de 2 maisons situées rue Dauvelt et rue Saint-Nicolas, au cœur du quartier pittoresque de la Ville de Remich. Les travaux permettront la création de 3 appartements de 2 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 72 à 84 m² et d'une maison unifamiliale de 6 chambres-à-coucher d'une surface habitable de 203 m².



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL RODANGE

LOCALISATION
Route de Longwy

OBJET
6 appartements

DESTINATION
Location abordable



MAISONS USELDANGE

LOCALISATION
Im Schiessberg

OBJET
10 maisons unifamiliales
1 maison avec logement intégré

DESTINATION
Location abordable (4 maisons et 2 appartements)
Vente abordable (6 maisons)



MAISONS UNIFAMILIALES WINSELER

LOCALISATION
Duerfstrooss

OBJET
4 maisons unifamiliales

DESTINATION
Location abordable



RÉHABILITATION DU BÂTIMENT IDEAL WILTZ

LOCALISATION
Quartier « Wunne mat der Wooltz »

OBJET
Bureaux
Espace événementiel

DESTINATION
Location



117

unités en cours
de réalisation



© Q Build/Uma

Lot 48



© Beng

Lot 50



© Beng

Lot 51

ENSEMBLES RÉSIDENTIELS MAMER

LOCALISATION

Quartier « Wältgebond »

OBJET

Ensembles résidentiels (Lots 48, 50 et 51)

DESCRIPTIF

Situé au cœur du futur quartier, le lot 48 prévoit la construction de 3 ensembles résidentiels comprenant 42 appartements, dont 5 unités adaptées aux personnes à mobilité réduite. Les lots 50 et 51, sis au sud-est, prévoient la réalisation de 5 ensembles comprenant 75 appartements, dont 8 unités adaptées aux personnes à mobilité réduite.

La typologie variée des habitats, allant du studio aux logements de 4 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 38 à 120 m², permettra de répondre aux besoins de ménages variés, favorisant la mixité sociale et générationnelle du quartier.

DESTINATION

Location abordable (92 unités)

Vente abordable (25 unités)



Une stratégie de rénovation novatrice



Depuis sa création en 1979, le Fonds du Logement s'est bâti un patrimoine immobilier de plus de 2.200 biens locatifs, faisant de lui le plus grand bailleur public du Grand-Duché. Mais en 45 ans d'existence, les méthodes de construction, les normes à respecter ou encore les politiques environnementales ont fortement évolué. C'est pourquoi le Fonds s'est doté d'une stratégie de rénovation énergétique novatrice.

Depuis 2021, il s'engage dans une large campagne de rénovation énergétique de ses bâtiments. Il s'agit de « la continuité logique des activités du Fonds », affirme Dirk Kintzinger. Le directeur-adjoint en charge du projet y voit ainsi un moyen de « participer à l'effort collectif contre le réchauffement climatique ».

Car en 45 ans, les façons de construire, les normes en matière de logement ou encore les politiques environnementales ont changé, tout comme nos besoins. « Il nous faut donc nous adapter », souligne Dirk Kintzinger. À titre d'exemple, sur le plan technique, l'isolation des bâtiments combinée à une ventilation et l'utilisation de menuiseries extérieures en matériaux durables sont désormais la règle.

Les installations techniques moins énergivores et sans consommation de combustibles fossiles sont également devenues la norme. Ainsi depuis quelques années, la majorité des projets du Fonds sont conçus en priorisant des sources d'énergie renouvelable.

L'adaptation de l'habitat aux besoins de nos locataires constitue par ailleurs un autre aspect à considérer, par exemple en installant des cuisines intégrées, en intégrant la fibre optique aux bâtiments et en construisant des locaux permettant le tri des déchets.

Si l'objectif de la stratégie mise en place sera atteint en 2046, la rénovation profonde ne devrait en revanche jamais prendre fin. « Le Fonds dispose d'un parc immobilier qui grandit, mais vieillit aussi », rappelle Dirk Kintzinger. En d'autres termes, « il est de notre responsabilité de maintenir notre patrimoine dans un état exploitable pour le bien-être de nos clients ».

D'ici une vingtaine d'années, le Fonds prévoit ainsi de faire passer 1.600 logements, idéalement, en classe énergétique A. Ces mesures devraient permettre de réduire considérablement ses émissions de gaz à effet de serre.

En parallèle de cette stratégie novatrice, une centaine de logements sont chaque année d'ores et déjà mis en conformité en vue d'accueillir de nouveaux locataires. Le Fonds du Logement dispose donc des compétences et du savoir-faire nécessaires pour réaliser ces opérations. Une équipe dédiée est aujourd'hui en place, mais au vu de l'ampleur de ce nouveau projet, elle sera amenée à s'agrandir dans les années à venir.

Les projets d'envergure

6
projets d'envergure
représentant
3.322
logements

« An der Schmëtt »



LOCALISATION Biver
SURFACE 5,5 ha
LOGEMENTS 164 unités
HABITANTS 700

DESRIPTIF

Situé sur le site de l'ancienne cité Srydall, le futur quartier « An der Schmëtt » prévoit la construction de 164 logements abordables dans un environnement naturel où il fait bon vivre. L'implantation des habitats a été pensée afin de favoriser les lieux de rencontres et d'échanges, la circulation sera limitée à la desserte des habitations et la Syre, renaturée, sera aménagée d'une passerelle destinée à la mobilité douce reliant le nord et le sud du quartier. Les constructions de la phase I, comprenant 96 unités de logement, seront réalisées afin de répondre aux critères de la certification LENOZ. Les travaux d'infrastructures du quartier sont en cours de réalisation en vue du démarrage des premières construction en 2024.

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable / Vente à coût modéré

■ « NeiSchmelz »



LOCALISATION	Dudelange
SURFACE	32,5 ha
PAP(S)	4
LOGEMENTS	1.575
HABITANTS	3.600

DESRIPTIF

Situé entre les quartiers « Schmelz » et « Italie » à Dudelange, le futur quartier « NeiSchmelz » prévoit réalisation de 1.575 logements, des commerces, des espaces culturels et des lieux de rencontres. Il permettra aux habitants « d'habiter, travailler et vivre » dans un lieu porté par l'écologie, l'économie et la mixité sociale, parfaitement intégré au paysage urbain existant de la Ville.

En 2023, le Fonds du Logement a procédé aux études de démolition et d'assainissement de l'ensemble du site, en vue d'engager dès 2024 les travaux préparatoires de la réhabilitation du laminoir et ses abords. Dans le même temps, le processus de recrutement des équipes de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation et la transformation du Hall Wagonnage et de la Maison Rouge a été engagé.

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable / Vente à coût modéré



Un respect du biotope

À Dudelange, un nouveau chapitre a démarré avec les travaux de défrichage du futur quartier « NeiSchmelz ».

Cette démarche, menée en partenariat avec l'Administration de la nature et des forêts, permettra de lancer les travaux du quartier, mais il s'agit également d'une démarche cruciale pour l'épanouissement du biotope.

Dans ce cadre, des nichoirs ont été posés tout autour du projet. En périphérie de Dudelange, des terrains ont par ailleurs été aménagés afin de permettre au biotope de retrouver des lieux de vie et de nourrissage.

■ « Wältgebond »



LOCALISATION	Mamer
SURFACE	5 ha
LOGEMENTS	162
HABITANTS	580

DESCRIPTIF

Situé à quelques kilomètres à l'ouest de la capitale, le futur quartier « Wältgebond » prévoit la construction de 224 logements, dont 162 unités abordables réalisées par le Fonds du Logement. Conçu selon les principes de développement durable, ce nouveau lieu de vie sera un véritable écrin de verdure favorisant la mixité sociale et générationnelle, les espaces de rencontres, la mobilité douce, et le vivre-ensemble.

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable / Vente à coût modéré

117

unités en cours
de réalisation

■ « Wunne mat der Wooltz »



© Thillens & Thillens



© STDM

LOCALISATION	Wiltz
SURFACE	34 ha
PAP(S)	8
LOGEMENTS	1.085
HABITANTS	2.500

DESCRIPTIF

Pensé en 2009, en collaboration avec la Ville de Wiltz, le futur quartier « Wunne mat der Wooltz » comprendra à terme, avec le quartier « Haargarten », 1.085 logements abordables et durables, un campus scolaire, des commerces, des lieux de rencontres, des services de proximité, etc. 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, ce futur quartier innovant sera un lieu verdoyant où il fera bon vivre.

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable



© Thillens & Thillens



Wunne mat der Wooltz

trois grandes étapes en 2023

Assainissement, renaturation de la rivière, viabilisation... Le top départ de dix ans de métamorphose de la vallée de Wiltz a été lancé. 34 hectares de friches industrielles seront réhabilités en un quartier durable et abordable porté sur les principes de l'économie circulaire : « Wunne mat der Wooltz ».

Au total, 1.085 logements verront le jour pour quelque 2.500 nouveaux résidents. Plus qu'un concept, le futur quartier constituera un véritable mode de vie. Aux côtés des maisons et appartements, il abritera un campus scolaire, des commerces, mais aussi lieux de rencontres et services de proximité afin d'en faire un quartier où il fera bon vivre.

Lancement des travaux du bâtiment « Idéal »

En novembre, les travaux de réhabilitation de l'ancien bâtiment administratif « Idéal » ont démarré. Bien que non classé, celui-ci est emblématique du passé industriel de Wiltz.

Sa remise en état se fait selon les principes de l'économie circulaire, notamment via la conservation des murs, la récupération de matériaux du bâtiment et du site ou encore le recyclage, sous une autre forme, de ce qui ne pourra pas être réutilisé comme tel.

Les décors muraux, qui reflètent l'histoire du bâtiment, sont ainsi conservés. Les peintures sont, elles, soigneusement décapées afin de conserver le charme et l'authenticité des murs existants.

Mise en place des mesures de préservation des espèces protégées

Qui a dit qu'environnement et travaux étaient incompatibles ? Dans le cadre du projet « Wunne mat der Wooltz », le Fonds du Logement réalise des mesures de compensations écologiques en raison de la présence de diverses espèces protégées. Plus concrètement, il s'agit d'actions de restauration ou création de biotopes ou habitats.

Cette démarche a été entamée fin août avec la collecte des lézards des murailles. Présents notamment le long de la voie ferrée, ils ont été déplacés vers leur nouvel habitat créé vers la « Salzbaach ».

Lancement des travaux d'assainissement et démolition du site « Haargarten »

En novembre, c'était au tour des travaux de démolition et d'assainissement du site « Haargarten » de démarrer pour une durée de 24 mois.

Ajouté en 2017 aux limites initiales du projet « Wunne mat der Wooltz », ce projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation des friches industrielles de Wiltz. Il permettra d'améliorer fortement les qualités environnementales du site. Au total, « Haargarten » couvre une superficie de 8,3 hectares. Environ 215 logements y seront construits. Les solutions mises en place contribueront également à l'amélioration du bilan carbone global de l'opération.



■ Les projets en étude ou en planification



MANERTCHEN ECHTERNACH

SURFACE	5,5 ha
LOGEMENTS	214
HABITANTS	577
DÉBUT PRÉV.	2026



VAL ST-ANDRÉ LUXEMBOURG

SURFACE	1,82 ha
LOGEMENTS	122
HABITANTS	351
DÉBUT PRÉV.	2026



05

LE BILAN ET LES RÉSULTATS





TABLE DES MATIÈRES

01

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Page 83

04

COMPTES DE PROFITS ET PERTES

Exercice du 1^{er} janvier 2023
au 31 décembre 2023

Page 92

02

RAPPORT DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

Page 84



05

ANNEXE aux comptes annuels

Page 94

03

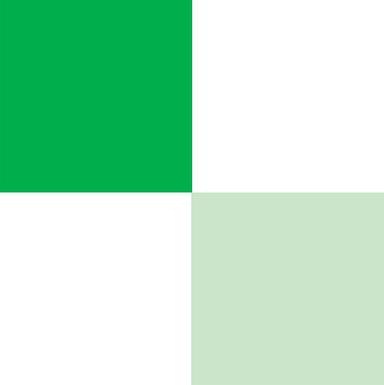
BILAN au 31 décembre 2023

Page 88

06

COMPTES ANNUELS SÉPARÉS Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023

Page 107



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 2023. Ils se rapportent au quarante-cinquième exercice social depuis la création du Fonds du Logement en 1979.

Le chiffre d'affaires net de l'année clôturée le 31 décembre 2023 s'élève à 28,2 millions d'euros, contre 31,6 millions d'euros en 2022. Cette légère baisse s'explique surtout par une activité de vente moins soutenue en 2023, affichant ainsi une vente non-subsventionnée de 0.29 million d'euros contre 1.6 millions d'euros en 2022, et une vente subsventionnée de 12.1 millions d'euros en 2023 contre 15.8 millions d'euros en 2022. Le chiffre d'affaires est principalement composé :

- de ventes aux particuliers (ventes subsventionnées) réalisées pour un montant de 8,7 millions d'euros et qui se compose des transactions suivantes : 10 appartements à Differdange, Fentange, Luxembourg et Esch et 8 maisons unifamiliales qui au total se répartissent sur les communes de Esch, Niederfeulen et Remich.
- des autres ventes (subsventionnées et non subsventionnées) et recettes pour un montant de 3.7 millions d'euros dont notamment de la vente d'un terrain à Luxembourg-Cents, ou encore des recettes de baux emphytéotiques.
- de recettes de loyers pour un montant de 15.8 millions d'euros. Ces loyers concernent principalement des logements subsventionnés, mais aussi des logements non-subsventionnés, des emplacements de parking et des surfaces de bureaux et de commerces. Les loyers 2023 sont en augmentation de +11,3% par rapport à 2022 et traduisent également les efforts du Fonds sur le locatif.

Au cours de l'exercice, les immobilisations corporelles se sont fortement accrues d'environ 63.6 millions d'euros provenant e.a. d'acquisitions immobilières dont notamment de terrains à Reckange, Ettelbruck, Steinsel et Ehlange dans le cadre de futurs projets, de 2 projets en VEFA, de travaux effectués dans des immeubles de logements locatifs, dans des commerces et bureaux ainsi que de la finition de plusieurs projets phares tels qu'à Kopstal, Esch-sur-Alzette (Nonnewisen), Fentange et Bridel.

Les travaux en cours s'établissent à 141.6 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 138.8 millions d'euros l'année précédente soit une légère progression de 2%. Cette progression s'explique par la continuité des projets entamés et des projets livrés et immobilisés. Les sommes investies représentent principalement des nouveaux projets tels que Niederkorn, Wecker, Mathendal, Mamer, Wiltz et Dudelange.

Le résultat net de l'année financière clôturée au 31 décembre 2023 est une perte de 11.596.290,39 euros. Les capitaux propres du Fonds du Logement se renforcent en s'établissant à 513 millions d'euros au 31 décembre 2023 par rapport à 467.1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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 impacts d'un contexte géopolitique instable. Les effets des polycrises des années précédentes impactent directement le secteur du logement en amont et en aval.

Dans ce contexte économique incertain avec des conséquences inflationnistes fortes, le Fonds du Logement axera ses efforts en amont afin de continuer à maîtriser ses coûts de construction, ses frais financiers et assurer ses livraisons de logements dans les temps, mais également en aval vis-à-vis de ses 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
Tél: +352 42 124 1
www.ey.com/luxembourg

R.P. 780
L-2017 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg B-47 771
TVA LU 15053074

Au Conseil d'Administration
du Fonds du Logement Établissement 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 2023 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 2023, 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



Bilan

au 31 décembre 2023

(EN EUROS)

ACTIF	Références	31.12.2023	31.12.2022
A. Capital souscrit non versé			
I. Capital souscrit non appelé			
II. Capital souscrit appelé et non versé			
B. Frais d'établissement			
C. Actif immobilisé		504.175.625,41	439.886.929,67
I. Immobilisations incorporelles	Note 3	2.903.091,85	3.422.927,53
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		2.903.091,85	3.422.927,53
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	0,00
II. Immobilisations corporelles	Note 4	496.535.746,04	432.957.150,47
1. Terrains et constructions		489.560.281,79	429.139.942,09
2. Installations techniques et machines		1.456.758,68	1.597.077,68
3. Autres installations, outillage et mobilier		2.715.277,01	2.169.375,60
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours		2.803.428,56	50.755,10
III. Immobilisations financières	Note 5	4.736.787,52	3.506.851,67
1. Parts dans des entreprises liées		27.901,00	3.210.615,15
2. Créances sur des entreprises liées		4.414.000,00	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	77.466,73
5. Titres ayant le caractère d'immobilisation			
6. Autres prêts		15.646,99	15.646,99

ACTIF	Références	31.12.2023	31.12.2022
D. Actif circulant		174.284.492,00	168.838.209,91
I. Stocks	Note 6	145.260.365,35	142.567.046,20
1. Matières premières et consommables			
2. Produits en cours de fabrication		141.665.187,00	138.818.475,22
3. Produits finis et marchandises		3.595.178,35	3.748.570,98
4. Acomptes versés			
II. Créances	Note 7	28.558.282,40	25.639.797,00
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		28.205.183,33	25.639.797,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		353.099,07	0,00
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		465.844,25	631.366,71
E. Comptes de régularisation		219.038,32	62.864,05
Total du bilan (actif)		678.679.155,73	608.788.003,63

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2023	31.12.2022
A. Capitaux propres	Note 8	513.007.383,27	467.115.054,04
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		4.843.079,66	13.040.448,70
VI. Résultat de l'exercice		-11.596.290,39	-8.197.369,04
VII. Acomptes sur dividendes			
VIII. Subventions d'investissements en capital	Note 9	339.607.322,18	282.118.702,56
B. Provisions	Note 10	24.284.809,09	23.872.722,64
1. Provisions pour pensions et obligations similaires			
2. Provisions pour impôts			
3. Autres provisions		24.284.809,09	23.872.722,64
C. Dettes		141.386.963,37	117.800.226,95
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	78.008.158,77	72.729.990,02
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		27.505.296,02	23.759.726,39
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		50.502.862,75	48.970.263,63
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		10.292.889,36	11.147.958,44
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		10.292.889,36	11.147.958,44
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Dettes sur achats et prestations de services	Note 12	26.251.212,38	19.468.825,74
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		20.029.729,18	14.015.293,49
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		6.221.483,20	5.453.532,25

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2023	31.12.2022
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	26.834.702,86	14.453.452,75
a) dettes fiscales		995.574,80	738.362,84
b) dettes au titre de la sécurité sociale		864.086,44	474.933,32
c) autres dettes		24.975.041,62	13.240.156,59
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		24.975.041,62	13.240.156,59
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)		678.679.155,73	608.788.003,63

Comptes de profits et pertes

Exercice du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 (EN EUROS)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2023	2022
1. Chiffre d'affaires net	Note 14	28.250.196,51	31.643.464,97
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	12.461.439,77	20.098.153,72
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	Note 16	-9.479.783,23	-16.781.512,01
a) matières premières et consommables		-9.479.783,23	-16.781.512,01
b) autres charges externes			
6. Frais de personnel	Note 17	-15.821.329,63	-13.500.875,42
a) salaires et traitements		-13.817.288,54	-11.771.534,95
b) charges sociales		-2.004.041,09	-1.729.340,47
i) couvrant les pensions		-1.102.979,26	-943.419,48
ii) autres charges sociales		-901.061,83	-785.920,99
c) autres frais de personnel			
7. Corrections de valeur		-13.496.141,35	-12.143.768,36
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	Notes 3 & 4	-13.171.324,56	-11.972.625,41
b) sur éléments de l'actif circulant		-324.816,79	-171.142,95
8. Autres charges d'exploitation	Note 18	-13.245.811,60	-17.696.886,95
9. Produits provenant de participations		1.269.422,03	0,00
a) provenant d'entreprises liées		1.269.422,03	0,00
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		969.897,14	645.026,01
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et produits financiers		969.897,14	645.026,01
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		0,00	15.493,29

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2023	2022
14. Intérêts et autres charges financières		-2.504.180,03	-476.464,29
a) concernant des entreprises liées		0,00	0,00
b) autres intérêts et charges financières		-2.504.180,03	-476.464,29
15. Impôts sur le résultat			
16. Résultat après impôts sur le résultat		-11.596.209,39	-8.197.369,04
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.		0,00	0,00
18. Résultat de l'exercice		-11.596.290,39	-8.197.369,04

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 1^{er} 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.
- À partir du 1^{er} octobre 2023, les missions décrites ci-dessus sont régies par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable qui est venue remplacer la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La mission prévue au paragraphe 1^{er}, 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 2023 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 2023.

2.2. Principales règles d'évaluation

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 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 %

■ NOTE 2 - Principes, règles et méthodes comptables (suite)

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.

2.2.4 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.

2.2.5 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).

2.2.6 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.

2.2.7 Comptes de régularisation actif

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

2.2.8 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 ».

2.2.9 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.

2.2.10 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 (suivant article 15 de la loi du 24 avril 2017).

■ NOTE 2 - Principes, règles et méthodes comptables (suite)

2.2.11 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.

2.2.12 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.

2.2.13 Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement.

2.2.14 Corrections de valeur

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

2.2.15 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	9.122.482,67	984.020,40	10.106.503,07
Acquisitions de l'exercice	125.073,32	-	125.073,32
Transfert	-	-	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	9.247.555,99	984.020,40	10.231.576,39
Corrections de valeur au début de l'exercice	-6.627.424,21	-56.151,33	-6.683.575,54
Dotations de l'exercice	-634.970,00	-9.939,00	-644.909,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-7.262.394,21	-66.090,33	-7.328.484,54
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	1.985.161,78	917.930,07	2.903.091,85

*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
	EUR	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	139.884.066,21	424.424.860,47	3.895.713,69	5.837.739,95
Acquisitions de l'exercice	5.174.927,42	-	-	996.118,76
Cessions de l'exercice	-148.629,03	-171.288,00	-	-
Transferts	985.236,20	66.383.913,61	-	-427,50
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	145.895.600,80	490.637.486,08	3.895.713,69	6.833.431,21
Corrections de valeur au début de l'exercice	-	-135.168.984,59	-2.298.636,01	-3.617.609,25
Dotations de l'exercice	-	-12.021.383,16	-140.319,00	-500.544,95
Reprises de l'exercice	-	-	-	-
Transferts	-	217.562,66	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	-146.972.805,09	-2.438.955,01	-4.118.154,20
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	145.895.600,80	343.664.680,99	1.456.758,68	2.715.277,01

	Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours *	Total Immobilisations corporelles
	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	-	574.042.380,32
Acquisitions de l'exercice	2.803.001,06	8.974.047,24
Cessions de l'exercice	-	-319.917,03
Transferts	427,50	67.369.149,81
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	2.803.428,56	650.065.660,34
Corrections de valeur au début de l'exercice	-	-141.085.229,85
Dotations de l'exercice	-	- 12.662.247,11
Reprises de l'exercice	-	-
Transferts	-	217.562,66
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	-153.529.914,30
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	2.803.428,56	496.535.746,04

* Dans le cadre de la politique d'acquisition de logements à coûts modérés du gouvernement, le Fonds du Logement a acquis plusieurs projets en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

■ 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	6,00	4.414.000,00
Cessions de l'exercice	-3 182 720,15	-
Transferts / reprises	-	-1.350,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	27.901,00	4.414.000,00
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	27.901,00	4.414.000,00

	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	77.466,73
Acquisitions de l'exercice	-	-
Cessions de l'exercice	-	-
Transferts / reprises	-	-
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	EUR
Quartier de la Fenderie Distribution S.A., Rumelange	100 %	31.12.2021	223.481,08	31.824,02
Société Coopérative de Chauffage Urbain, Dudelange	22,83 %	31.12.2022	352.633,22	15.016,19
Société Anonyme Cogénération Dudelange-Brill, Dudelange	25 %	31.12.2022	1.458.809,34	40.540,35

*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.

Les sociétés Chauffage Al Esch S.A., Chauffage Eecherschmelz S.A., Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Chauffage Sauerwiss S.A. et S.A. Kraiezzaass ont été radiées du Registre de Commerce et des Sociétés en octobre 2023 suite à la clôture des procédures de liquidation volontaire.

Ces liquidations ont généré une créance envers la société Quartier de la Fenderie Distribution S.A. qui sera converti en une augmentation de la participation envers la même société au courant de l'exercice 2024.

■ NOTE 6 - Stocks

	2023	2022
	EUR	EUR
Produits en cours de fabrication	141.665.187,00	138.818.475,22
Produits finis et marchandises	3.595.178,35	3.748.570,98
Total	145.260.365,35	142.567.046,20

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 Niederkorn (rue de Bascharage), Wecker (An der Schmëtt), Hosingen (Cité Thiergart), Niedercorn (Mathendal), Arsdorf (rue du Lac), Greiveldange (rue Bréil), Useldange (rue de Vichten) ainsi que les projets de grandes envergures situés à Wiltz (Wunne mat der Woltz), Dudelange (Neischmelz) et Mamer (Wéltgebond).

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), Luxembourg (rue Mathias Tresch) et Differdange (Parc des Sports).

■ NOTE 7 - Créances

Les créances se composent comme suit :

	2023	2022
	EUR	EUR
Créances sur achats et prestations de services <= 1 an	25.548.725,11	23.001.747,65
Créances sur achats et prestations de services > 1 an	353.099,07	-
Subventions à recevoir	1.686.708,37	1.787.818,28
Autres	969.749,85	850.231,07
Total	28.558.282,40	25.639.797,00

■ 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	13.040.448,70	-8.197.369,04
Augmentation / diminution	-	-	-	-
Affectation de l'exercice	-	-	-8.197.369,04	8.197.369,04
Résultat de l'exercice	-	-	-	-11.596.290,39
Situation à la fin de l'exercice	174.655.973,09	5.497.298,73	4.843.079,66	-11.596.290,39

■ NOTE 9 - Subventions d'investissement en capital

	2023	2022
	EUR	EUR
Valeur brute au début de l'exercice	332.720.697,09	292.829.846,38
Augmentation	63.321.611,12	39.890.850,71
Valeur brute à la fin de l'exercice	396.042.308,21	332.720.697,09
Correction de valeur au début de l'exercice	-50.601.994,53	-45.117.252,94
Reprises	-5.832.991,50	-5.484.741,59
Correction de valeur à la fin de l'exercice	-56.434.986,03	-50.601.994,53
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	339.607.322,18	282.118.702,56

■ NOTE 10 - Provisions

	Provision pour risques de promotion et autres	Provision pour garantie décennale	Provision pour grosses réparations de logements locatifs	Provision pour congé non pris
	EUR	EUR	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	4.941.976,96	3.973,55	18.340.309,92	257.003,72
Mouvements de l'exercice				
Dotations	5.399.551,22	220.963,94	3.452.156,65	251.043,95
Reprises	-4.941.976,96	-	-3.654.425,83	-257.003,72
Solde à la fin de l'exercice	5.399.551,22	224.937,49	18.138.040,74	251.043,95

	Autres provisions	Total des provisions
	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	329.458,49	23.872.722,64
Mouvements de l'exercice		
Dotations	271.235,69	9.594.951,45
Reprises	-329.458,49	-9.182.865,00
Solde à la fin de l'exercice	271.235,69	24.284.809,09

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 2023, le Fonds bénéficie de neuf ouvertures de crédit de respectivement EUR 16.000.000,00, EUR 5.000.000,00, deux fois EUR 2.000.000,00 et de cinq 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 quatre crédits supplémentaires de respectivement EUR 25.000.000,00 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 2023 s'élève à EUR 78.008.158,77 (2022 : EUR 72.729.990,02).

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentent comme suit au 31 décembre 2023 :

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	27.505.296,02	50.502.862,75	-	78.008.158,77
Emprunts hypothécaires	-	-	-	-
Total	27.505.296,02	50.502.862,75	-	78.008.158,77

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentaient 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	-	-	192.476,46
Total	23.759.726,39	48.970.263,63	-	72.729.990,02

■ NOTE 12 - Dettes sur achats et prestations de services

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

	2023	2022
	EUR	EUR
Fournisseurs <= 1 an	12.447.652,57	10.259.335,53
Fournisseurs > 1 an	6.221.483,20	5.453.532,25
Factures non parvenues	7.582.076,61	3.755.957,96
Total	26.251.212,38	19.468.825,74

* 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 :

	2023	2022
	EUR	EUR
Dettes Fiscales	995.574,80	738.362,84
Dettes au titre de la sécurité sociale	864.086,44	474.933,32
Garanties locatives	1.843.991,02	1.524.007,59
Subventions concernant la vente (en cours)	23.131.050,60	11.716.149,00
Total	26.834.702,86	14.453.452,75

■ NOTE 14 - Chiffre d'affaires net

	2023	2022
	EUR	EUR
Ventes	11.899.270,60	16.858.121,85
Recettes de loyers	15.824.855,32	14.216.493,07
Recettes vente par bail emphytéotique	526.070,59	568.850,05
Total	28.250.196,51	31.643.464,97

■ NOTE 15 - Autres produits d'exploitation

	2023	2022
	EUR	EUR
Subventions d'exploitation	874.414,40	1.505.819,85
Reprises sur subventions d'investissements	5.931.137,13	5.634.531,84
Subventions couvrant les déficits d'exploitation	4.700.290,48	8.046.966,74
Reprise coûts de construction d'assainissement de la Cité Syrdall*	0,00	3.348.485,04
Autres produits divers	955.597,76	1.562.350,25
Total	12.461.439,77	20.098.153,72

* 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 1^{er} 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 respectif est de EUR 9.305.306,77 pour l'exercice 2023 (2022 : EUR 16.602.983,07).

■ NOTE 17 - Frais de personnel

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

	2023	2022
Employés	162	149

■ NOTE 18 - Autres charges d'exploitation

	2023	2022
	EUR	EUR
Provision grosses réparations sur logements	3.452.156,65	2.891.460,54
Locations immeubles	2.340.816,76	2.445.070,93
Pertes s/créances résultant de ventes et de prestations de services	52.417,89	98.325,48
Charges liées à la gestion du patrimoine	883.621,78	1.002.300,75
Prescription de loyer et charges	-32.891,91	-201.440,45
Régularisation TVA prorata	1.208.024,72	1.348.435,04
Personnel prêté à l'entreprise	10.170,60	-
Honoraires comptables et d'audit	204.641,29	202.998,29
Charges locatives à charge du FDL	1.251.555,44	635.965,88
Honoraires contentieux (Avocats et Huissiers)	270.179,45	337.121,37
Reprise subsides fonciers Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall*	-	4.643.506,45
Autres	3.605.118,93	4.293.142,67
Total	13.245.811,60	17.696.886,95

* 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 1^{er} 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 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 9.679.793,03 sur une durée de 6 ans.

En termes d'utilisation de la garantie de l'Etat, EUR 105.000.000,00 est garanti sur des lignes crédits dont EUR 78.008.158,77 était effectivement utilisé.

Dans le cadre de son activité et de son fonctionnement, le Fonds du Logement a un montant de commandes fournisseurs s'élevant à EUR 65.128.792,41.

Cautionnement à concurrence de EUR 708.076,41 en faveur de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, Luxembourg pour un prêt contracté par la filiale Quartier de la Fenderie Distribution S.A. Le montant de l'emprunt au 31 décembre 2023 est de EUR 698.324,42.

■ NOTE 20 - Évènements post clôture

Les sociétés Chauffage Al Esch S.A., Chauffage Eecherschmelz S.A., Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Chauffage Sauerwiss S.A. et S.A. Kraiezzaass ont été radiées du Registre de Commerce et des Sociétés en octobre 2023 suite à la clôture des procédures de liquidation volontaire.

Ces liquidations ont généré une créance envers la société Quartier de la Fenderie Distribution S.A. qui sera converti en une augmentation de la participation envers la même société au courant de l'exercice 2024.

Comptes annuels séparés

Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023

(EN EUROS)

	Comptabilité générale	Location non-subsventionnée	Vente non-subsventionnée	Location subsventionnée	Vente subsventionnée	Non pris en compte
1. Chiffre d'affaires	28.250.196,51	5.116.365,26	292.704,22	10.708.335,27	12.132.791,76	
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	12.461.439,77	-2.248.172,72	101.284,51	12.664.931,98	1.943.396,00	
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	-9.479.783,23	132.305,61	-5.940,74	-463.246,08	-9.142.902,01	
a) matières premières et consommables	-9.479.783,23	132.305,61	-5.940,74	-463.246,08	-9.142.902,01	
b) autres charges externes						
6. Frais de personnel	-15.821.329,63	-1.638.412,73	-508.680,02	-11.693.808,71	-1.980.428,18	
a) salaires et traitements	-13.817.288,54	-1.430.879,83	-444.247,02	-10.212.588,50	-1.729.573,19	
b) charges sociales	-2.004.041,09	-207.532,90	-64.433,00	-1.481.220,21	-250.854,99	
i) couvrant les pensions	-1.102.979,26	-114.221,45	-35.462,48	-815.230,37	-138.064,96	
ii) autres charges sociales	-901.061,83	-93.311,45	-28.970,52	-665.989,83	-112.790,03	
c) autres frais de personnel						
7. Corrections de valeurs	-13.496.141,35	-2.287.779,61	-28.187,18	-11.070.434,29	-109.740,27	
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	-13.171.324,56	-2.214.388,75	-28.187,18	-10.819.008,36	-109.740,27	
b) sur éléments de l'actif circulant	-324.816,79	-73.390,86	0,00	-251.425,93	0,00	
8. Autres charges d'exploitation	-13.245.811,60	578.654,97	-321.966,89	-11.895.077,63	-1.607.422,05	
9. Produits provenant de participations	1.269.422,03	131.457,80	40.813,87	938.251,00	158.899,36	
a) provenant d'entreprises liées	1.269.422,03	131.457,80	40.813,87	938.251,00	158.899,36	
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	969.897,14	23.801,92	7.881,41	792.251,03	145.962,78	
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence						
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
14. Intérêts et autres charges financières	-2.504.180,03	-257.627,62	-55.865,99	-1.850.718,47	-339.967,95	
a) concernant des entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
b) autres intérêts et charges financières	-2.504.180,03	-257.627,62	-55.865,99	-1.850.718,47	-339.967,95	
15. Impôts sur le résultat						
16. Résultat après impôts sur le résultat	-11.596.290,39	-449.407,12	-477.956,81	-11.869.515,90	1.200.589,44	
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	-11.596.290,39	-449.407,12	-477.956,81	-11.869.515,90	1.200.589,44	



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