

# 2024

## Rapport **d'activités**



FONDS DU LOGEMENT



Rapport **d'activités**  
2024



FONDS DU LOGEMENT

# TABLE DES MATIÈRES

01

PRÉFACE

Page 4

02

PRÉSENTATION

Page 12





04

LE FONDS CONSTRUIT  
POUR VOUS

Page 48

05

LE BILAN ET  
LES RÉSULTATS

Page 84

03

LE FONDS  
VOUS ACCOMPAGNE

Page 34



01

# PRÉFACE





© Romain Hoffman



## Préface

# Claude Meisch

## Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

### **Le Fonds du Logement, partenaire engagé pour le logement abordable**

Créer plus de logements abordables est une priorité nationale. Pour y parvenir, nous devons mobiliser tous les leviers disponibles et agir avec responsabilité, pragmatisme et ambition.

Le Fonds du Logement joue, à cet égard, un rôle fondamental. En 2024, il a confirmé sa capacité à agir de manière résolue, en lançant des projets d'envergure tels que « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz, « An der Schmëtt » à Biwer ou encore « NeiSchmelz » à Dudelange. Il a renforcé sa stratégie d'acquisition de logements en VEFA, tout en développant de nouveaux outils de gestion et d'accompagnement au service des résidents.

Le Fonds du Logement fait aujourd'hui preuve d'une grande réactivité, avec une orientation renforcée vers les usagers et une vision claire : contribuer à un habitat durable, de qualité, et accessible au plus grand nombre. Le Fonds contribue non seulement à améliorer l'accès au logement pour les ménages à revenus modestes, mais aussi à dynamiser les

quartiers en y apportant une mixité sociale et fonctionnelle. Par son action concrète, il apporte des réponses aux besoins des familles, soutient le secteur de la construction et donne forme à une politique de logement ambitieuse, équilibrée et solidaire.

Je tiens à remercier l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs du Fonds du Logement pour leur engagement et leur professionnalisme. Leur expertise, leur sens de la mission publique et leur capacité d'adaptation font du Fonds un allié essentiel du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, mais aussi un acteur structurant de l'économie et du vivre-ensemble au Luxembourg.

Agir ensemble, construire davantage, accélérer le rythme et développer aux bons endroits : telle est l'ambition que nous devons porter collectivement. Le Fonds du Logement contribue activement à cette ambition partagée. Par son engagement, il participe à la création de logements accessibles et à l'amélioration durable de la qualité de vie. C'est ainsi que nous faisons progresser, de manière concrète, une politique du logement tournée vers l'équité, l'efficacité et l'intérêt général.



# Interview de Diane Dupont

## Présidente du Conseil d'administration

### Quels ont été les événements marquants en 2024 ?

L'année 2024 a marqué les 45 ans du Fonds du Logement, l'occasion de mettre en avant son rôle en tant qu'acteur incontournable du logement abordable, avec notamment une visite des réalisations du Fonds du Logement sur le territoire de la Ville de Luxembourg afin de faire connaître l'histoire et le patrimoine du Fonds aux collaborateurs, ou encore la présentation du projet NeiSchmelz qui prévoit la réhabilitation de friches industrielles en un quartier de vie urbain et durable de 1.575 logements, dont les travaux préparatoires ont démarré au printemps 2024.

L'année fut également marquée par le début des travaux de construction de la phase I du projet « An der Schmëtt » à Biwer, qui comprendra à terme 164 logements sur une surface de 5,5 hectares, ainsi que les 1<sup>ers</sup> travaux de construction du projet « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz qui comprendra, quant à lui, 1.085 unités de logement sur une surface de 34 hectares. Les 1<sup>ères</sup> réceptions de logements acquis en VEFA ou clefs en main ont également été réalisées, fruit du travail collaboratif des commissions d'acquisition du Fonds et du Ministère du logement et de l'Aménagement du territoire.

### Quels sont les décisions actées par le Conseil d'administration en 2024 ?

Le Conseil d'administration a tenu 11 réunions au cours desquelles il a traité 215 dossiers dont 40 % portant sur l'urbanisme, la construction et le développement de projets de grande envergure, 17 % relatifs à la gestion des ressources humaines, 8 % portant sur les services liés à la clientèle, 4 %

concernant la gestion du patrimoine immobilier, 2 % concernant des décisions et activités stratégiques de la Direction, et 29 % relatifs aux activités administratives et de support.

Les engagements approuvés ont porté sur un montant de 660 M€, dont 368 M€ concernant la réalisation de 411 unités de logement et 53 M€ pour l'élaboration de 70 PAP(s).

### Quels sont les objectifs des 5 prochaines années ?

Le Fonds continue à se tourner vers l'avenir avec le développement de son organisation afin de mettre l'humain au cœur de ses activités et ainsi mieux répondre à la demande et orientation des ménages en attente d'un logement abordable et aux besoins des habitants de ses résidences et quartiers par un accompagnement de proximité, l'entretien et la maintenance préventive ou encore la rénovation énergétique du patrimoine.

Il travaille également activement sur l'avancement de ses nombreux projets de construction ou de transformation du patrimoine bâti, ainsi qu'au développement de ses projets d'envergure et en vue de la mise sur le marché de quelque 1.350 logements abordables supplémentaires répartis sur l'ensemble du territoire d'ici 2029.

Je suis fière des travaux menés et des résultats prometteurs à venir. Au nom du Conseil d'administration, je remercie l'ensemble des collaborateurs et les membres de la Direction pour leur engagement au quotidien afin de mener à bien les missions du Fonds.



# Interview de Jacques Vandivinit

## Directeur

### Quel est le bilan de cette année 2024 ?

L'année 2024 ponctue mes cinq années en tant que directeur du Fonds du Logement. Durant cette période, nous avons accompli de nombreuses avancées visant à améliorer notre fonctionnement de manière continue afin de faire du Fonds un partenaire flexible, dynamique et efficace, guidé par des objectifs clairs, une vision à long terme et des valeurs fortes pour l'ensemble des collaborateurs.

La mise en place d'une nouvelle gouvernance, l'accroissement continu de nos ressources et de nos compétences, ainsi que l'instauration de nouveaux processus ont largement contribué à notre progression. Chaque action ou projet de développement a été mené en tenant compte de notre impact sociétal avec une approche centrée sur l'humain.

L'année a également marqué les 45 ans de travaux du Fonds en faveur du logement abordable au cours desquelles 4.600 logements ont été mis sur le marché dont 2.334 unités réservées à la location abordable, soit le plus grand parc locatif du pays. Le Fonds occupe aujourd'hui une place significative en tant qu'acteur du logement abordable et durable au Luxembourg.

### Quelles nouvelles actions ont été menées au cours de l'année ?

Plusieurs initiatives significatives ont été entreprises pour renforcer davantage encore notre efficacité et notre impact. Parmi celles-ci, la mise en place d'un pôle « clients » visant à améliorer l'efficacité et le service à nos locataires et emphytéotes, et la poursuite de l'organisation de nos processus en conformité avec la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Nous avons également créé la Société de Soutien pour le Logement Abordable (SASLA), regroupant les activités des sociétés de chauffage urbain filiales du Fonds du Logement, afin d'assurer une gestion performante et meilleure gouvernance des ressources dédiées.

Parallèlement, nous avons poursuivi nos efforts dans plusieurs domaines, dont le développement de partenariats avec les administrations communales et le renforcement de la collaboration avec les organisations à vocation sociale. Nous avons également mis l'accent sur le développement de 185 projets en étude ou en réalisation, le démarrage officiel des travaux de construction de deux projets d'envergure, ainsi que notre stratégie d'acquisition immobilière et foncière, notamment par le biais d'acquisitions de quelque 235 unités de logement en VEFA ou clefs en main.

Ces actions témoignent de notre engagement à construire davantage de logements afin de répondre à la demande croissante, et à offrir un service de qualité, centré sur l'humain.

### Quels sont les défis à venir ?

De plus en plus de résidents rencontrent des difficultés à se loger et la demande en logements abordables ne cesse de croître. Pour répondre à ce besoin, nous prévoyons ainsi d'investir et de développer des projets sur tout le territoire, avec la création de près de 5.000 logements supplémentaires d'ici 20 ans, en mettant l'accent sur la mixité sociale et fonctionnelle.

En tant que fervents défenseurs de l'habitat durable, nous poursuivons également nos efforts en faveur de l'environnement par la rénovation énergétique et la pérennisation de notre patrimoine, la promotion de marchés publics répondant aux critères environnementaux, ou encore la construction circulaire.

Parallèlement, nous allons continuer à améliorer l'accompagnement de nos clients. Notre mission principale, en tant que bailleur social, est de permettre à nos clients de vivre convenablement et durablement dans nos logements. Pour relever ce défi, nous travaillons à augmenter nos ressources et compétences afin d'améliorer encore nos services, tant au niveau de la gestion technique du patrimoine que de l'accompagnement et de l'encadrement de nos clients.

02

# PRÉSENTATION





© Atelier b

# 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 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 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 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 connaît tous les aspects de la gestion du Fonds et 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.

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 de l'Établissement. 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 2024 :

- **Monsieur David ANGEL**  
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 Stéphanie GOERENS**  
Premier Conseiller de Gouvernement  
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 Bous-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 et un chargé de Direction, en charge d'exécuter les décisions du Conseil d'administration et d'assurer la gestion journalière de l'Etablissement.

### Membres de la Direction au 31 décembre 2024 :

- **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 du Développement et de la Gestion du patrimoine
- **Monsieur PATRICK MINAS**  
Chargé de Direction en charge de la Gestion clients



*De gauche à droite : Monsieur Laurent Koener - Directeur-adjoint, Monsieur Patrick Minas - Chargé de Direction  
Monsieur Jacques Vandivinit - Directeur Général, Monsieur Dirk Kintzinger - Directeur-adjoint*

### Au cours de l'année 2024, 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 gestion des risques, la formalisation continue des activités du Fonds ainsi qu'un contrôle interne renforçant la fiabilité et la performance globale de l'organisation,
- La mise en œuvre rigoureuse des obligations d'identification, de vigilance continue et de classification dans le cadre de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme, et des mesures restrictives en matière financière dans le cadre de toutes les transactions financières conformément à la loi du 19 décembre 2020.
- Le développement de la stratégie d'acquisition immobilière et foncière permettant d'augmenter les acquisitions en VEFA ou clefs en main, soit en direct, soit via la Commission Nationale en collaboration avec le Ministère du Logement et de l'aménagement du territoire, et le Ministère des Finances,
- La poursuite de l'organisation du fonctionnement du Fonds en conformité avec la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable,
- L'élaboration des avants projets et 1<sup>ers</sup> appels à candidatures en vue de la rénovation énergétique du parc immobilier du Fonds,
- La création de la Société de Soutien pour le Logement Abordable (SASLA) en charge de la gestion des sociétés de chauffage permettant la mise en œuvre d'une meilleure gouvernance et des ressources dédiées,
- Le développement de nos ressources et compétences et l'amélioration continue de notre fonctionnement par le déploiement de nouveaux process et procédures internes,
- 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 du pays.



## ■ 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 le relogement ou résiliations de contrats de location.

### 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.

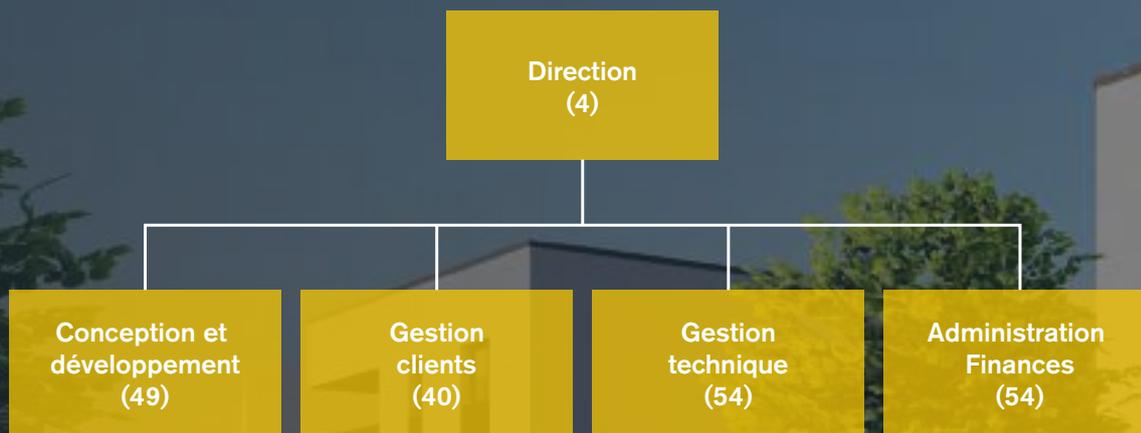
### Le Comité d'éthique

Composé d'au moins 5 membres du personnel, 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, et la promotion d'une véritable culture éthique et déontologique au sein du Fonds. Il est également référent en matière de signalement des actes de violence, de discrimination et/ou de harcèlement.



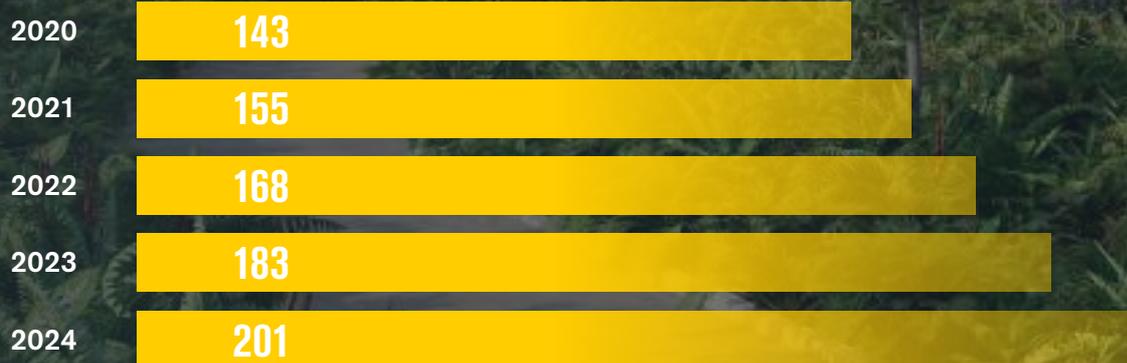
# Organisation

## ■ Organigramme



*Nombre de collaborateurs par activités*

## ■ Evolution des effectifs



## ■ Répartition des effectifs



## ■ Nationalité des effectifs



brésilienne	1
indienne	1
kosovar	1
roumaine	1
italienne	4
allemande	6
portugaise	16
belge	28
française	62
luxembourgeoise	81

## ■ Chiffres clés

**4.466**

Candidatures  
reçues

**33**

Entrées

**13**

Sorties

**15**

Mobilités  
internes

**4.809**

Heures de formation générale ou spécifique aux métiers

# Le Comité d'éthique

## garant des valeurs humaines

Depuis sa création en mars 2019, le Comité d'éthique du Fonds joue un rôle central dans la promotion et la protection des valeurs éthiques et déontologiques. Il a comme rôle la sensibilisation régulière des collaborateurs afin de développer les bonnes pratiques de travail au quotidien, et de transmettre une véritable culture éthique et déontologique au sein du Fonds. Il identifie, analyse et formule un plan d'action à la Direction en cas de manquement relevé.

### Un engagement contre le harcèlement

Le Comité est l'organe de référence dans la prévention et le traitement du harcèlement. Il peut être saisi par tout salarié qui s'estime victime ou témoin d'un acte de violence, discrimination, ou de harcèlement. Après analyses approfondies, des recommandations sont formulées à la Direction pour prise de décisions.

### La construction conjointe d'une culture éthique

Au-delà de sa mission de veille, le Comité œuvre pour faire évoluer les mentalités. Il forme systématiquement les nouveaux arrivants à l'éthique et à la déontologie, contribuant ainsi à construire une culture d'entreprise respectueuse et responsable. Des initiatives concrètes comme « Vis ma Vie » – qui a rassemblé 50 collaborateurs autour de l'idée de découvrir le quotidien de leurs collègues – ont, par exemple, permis de renforcer l'esprit d'équipe et favoriser une meilleure compréhension mutuelle.

### La promotion de l'éthique par l'action

En 2024, le Comité a mené plusieurs actions concrètes visant à sensibiliser, fédérer et mobiliser l'ensemble des collaborateurs, parmi lesquelles :

- Des formations e-learning sur l'éthique et la déontologie,
- Des campagnes de sensibilisation au harcèlement moral,
- Une participation solidaire au Relais pour la Vie, avec près d'une quarantaine de salariés engagés et 600€ collectés pour la cause,
- Un renforcement de la cohésion par des activités collaboratives comme le « Vis ma Vie ».

### Cap sur l'inclusion

En 2025, le Comité poursuit son engagement en élargissant notamment son champ d'action à la question du handicap et de la diversité. Plusieurs initiatives seront ainsi mises en place au cours de l'année. De cette manière, le Comité d'éthique continue, avec rigueur et bienveillance, à faire vivre les valeurs fondamentales de respect, de solidarité et de responsabilité à l'ensemble des collaborateurs du Fonds du Logement.





# Évolutions

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>EN MILLIONS €</b>					
<b>Total du bilan</b>	534,8	548,2	608,8	678,7	801,8
<b>Capitaux propres</b>	434,3	442,9	467,1	513,0	559,3
<b>Provisions</b>	23,8	24,1	23,9	24,3	24,9
<b>Actifs immobilisés</b>					
Terrains	102,5	124,9	139,9	145,9	155,0
Constructions	263,8	278,1	289,3	343,6	372,4
<b>Chiffre d'affaires</b>	29,4	25,8	31,6	28,2	20,2
<b>EN UNITÉS DE LOGEMENT</b>					
<b>Logements réalisés pour la location aux particuliers <sup>(1)</sup></b>	2.003	2.064	2.157	2.238	2.334 <sup>(2)</sup>
<b>Logements réalisés pour la vente aux particuliers <sup>(1)</sup></b>	1.686	1.723	1.732	1.736	1.745
<b>Logements réalisés pour l'État et les institutions <sup>(1)</sup></b>	479	479	479	479	479
<b>Logements en cours de réalisation</b>	365	303	459	461	638
<b>Logements achevés (vente/location)</b>	82	98	102	85	106
<b>EN COLLABORATEURS</b>					
<b>Personnel</b>	143	155	168	183	201

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

(2) Un logement a été retiré du parc locatif en vue de la réalisation de 4 unités de logement



# Actualités 2024

## Rencontres clients



## Construction et développement

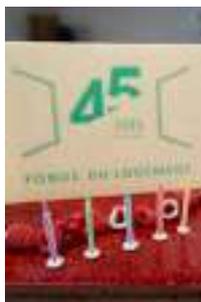




Evènements  
et workshops



# Actualités 2024





Foires et forums





# La SASLA

## levier stratégique pour le logement abordable



La Société d'Activités de Soutien au Logement Abordable (SASLA) a officiellement vu le jour en 2024. Cette nouvelle structure résulte du regroupement des activités de six sociétés de chauffage urbain préexistantes, toutes filiales du Fonds du Logement, avec un triple objectif : simplifier la gestion, renforcer la performance et accompagner la transition énergétique au service des habitants.

Derrière cette restructuration se cache une ambition claire : proposer un service plus performant, plus compétitif et mieux préparé aux enjeux énergétiques à venir. En réunissant leurs forces, les entités fusionnées visent une mutualisation des ressources, des économies d'échelle et une meilleure coordination opérationnelle.

### Une fusion stratégique au service de l'intérêt public

Les réseaux de chauffage de Dudelange (Nuddelsfabrik), Hosingen (Kraeizgaass et Al Post), Esch-sur-Alzette (Al Esch), Luxembourg-Ville (Eecherschmelz et Sauerwiss) et Rumelange (Fenderie) sont désormais intégrés sous une même entité. Cette consolidation doit permettre une meilleure coordination, une gestion plus efficace, une uniformisation des process

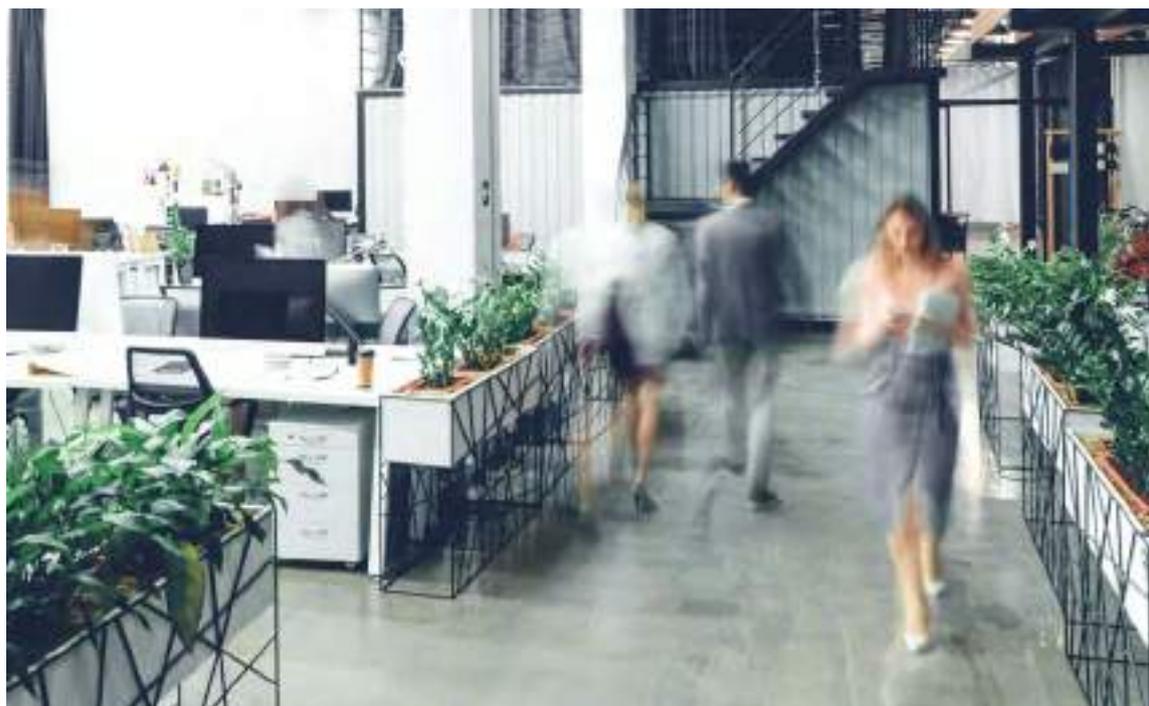
et une réduction des coûts grâce aux économies d'échelle.

Avec près de 1.000 points de distribution, la SASLA fournit chauffage et eau chaude à un large éventail d'usagers. La mission de la société s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs du Fonds du Logement : garantir un accès abordable, fiable et durable à l'énergie thermique.

### Un acteur public tourné vers l'avenir

Engagée dans la transition énergétique, la société compte s'appuyer sur les énergies renouvelables et les technologies innovantes pour disposer d'infrastructures performantes et réduire son impact environnemental. Une orientation qui répond par ailleurs aux objectifs nationaux et européens en matière de durabilité.

En plaçant l'intérêt général et le service public au cœur de sa stratégie, la SASLA entend donc s'imposer comme un acteur clé de la transition énergétique au Luxembourg, tout en renforçant son rôle au service du logement abordable.



# 03

## LE FONDS VOUS ACCOMPAGNE





© Jo Lorang

# Activités

En tant que bailleur public, le Fonds du Logement gère le suivi et l'administration de quelque 4.558 logements mis sur le marché et répartis sur l'ensemble du territoire, dont 479 unités réalisées pour l'Etat et les Institutions, 1.745 unités réalisées pour la vente et 2.334 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 de manière constante, 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),
- 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.



# Un Pôle clients

## Accélérateur d'une relation forte et durable

Face à une augmentation continue du nombre de candidats-locataires et de locataires ces dernières années, le Fonds du Logement a dû faire évoluer sa manière de gérer des demandes toujours plus nombreuses et complexes. Un défi ambitieux porté par une décision stratégique pour l'avenir : la mise en place d'un pôle « clients » conçu comme un point d'entrée unique, structuré et orienté satisfaction clients.

L'objectif de cette nouvelle organisation est clair : centraliser les demandes, en assurer un traitement rapide, un suivi pertinent et, le cas échéant, garantir une orientation efficace vers les services compétents. Une modernisation fidèle aux valeurs du Fonds, où l'humain est au cœur de chaque action.

### Une restructuration à dimension humaine et collaborative

Cette réorganisation a été confiée à Patrick Minas, Chargé de direction clients. Sa mission : repenser l'existant et construire – en concertation avec les collaborateurs, la Direction et le Conseil d'administration – une structure claire, cohérente, innovante et résolument tournée vers les besoins des usagers et des collaborateurs.

**« La réussite de notre réorganisation repose sur un principe clé : la symétrie des attentions en accordant la même considération aux attentes de nos clients qu'à celles de nos collaborateurs. Cette approche favorise l'engagement, la qualité, renforce la cohésion interne et crée les conditions d'une performance durable et responsable »**

**Patrick Minas,  
Chargé de direction clients**

Cette approche a permis de construire un pôle « clients » au plus près des besoins réels avec :

- Un service accueil social, en charge d'orienter les candidats-locataires dans leurs démarches avec une écoute approfondie et un accompagnement individualisé, au besoin ;

- Un service centre de relations clients, point d'entrée unique dédié à l'attribution et la gestion locative des logements ;
- Un service accompagnement clients, à l'écoute des habitants des quartiers afin d'assurer une cohabitation harmonieuse ;
- Un service commercial, dédié aux activités de vente abordable, à coût modéré et/ou de la location au marché libre de logements, commerces et parkings.

Cette nouvelle structure favorise une meilleure répartition des flux, une spécialisation accrue des collaborateurs, et par conséquent, une prise en charge plus efficace et adaptée aux besoins de chacun.

### Un nouvel outil numérique

Dans le prolongement de cette dynamique, un projet phare a vu le jour en 2024 : le début de la mise en place d'un CRM (Customer Relationship Management). Ce système numérique, dont le marché public a été lancé en septembre, répond à un double enjeu : centraliser et fluidifier les échanges afin d'améliorer l'expérience clients et renforcer la relation humaine.

### Accueillir, loger, accompagner

Avec la création de ce nouveau pôle, le Fonds pose les fondations d'une culture « clients » solide, tournée vers l'écoute, le service et l'amélioration continue afin d'aider les ménages à accéder à un logement correspondant à leurs besoins, de vivre sous un toit durablement et convenablement, et de les aider à améliorer leur autonomie.

**« Le parcours client commence dès l'accueil : un espace lumineux, accessible et ouvert à tous. Un lieu d'attente prêt à recevoir chaque histoire »**

Cette dynamique s'inscrit donc pleinement dans la stratégie globale qui vise à faire du Fonds une référence en matière de logements abordables avec un impact sociétal fort et une approche centrée sur l'humain.



# Chiffres clés 2024

**6.532**

Demandes de logements locatifs actualisées

**1.620**

Demandes de logements locatifs enregistrées

**143**

Logements loués / reloués sur l'année

**3.777**

Ménages intéressés à l'acquisition d'un logement abordable

**136**

Parkings loués / vendus sur l'année

**8**

commerces loués / vendus sur l'année



654

Rencontres avec  
les candidats  
locataires

775

Rencontres avec  
les ménages  
occupants

104

Enquêtes sociales  
auprès des  
candidats locataires

205

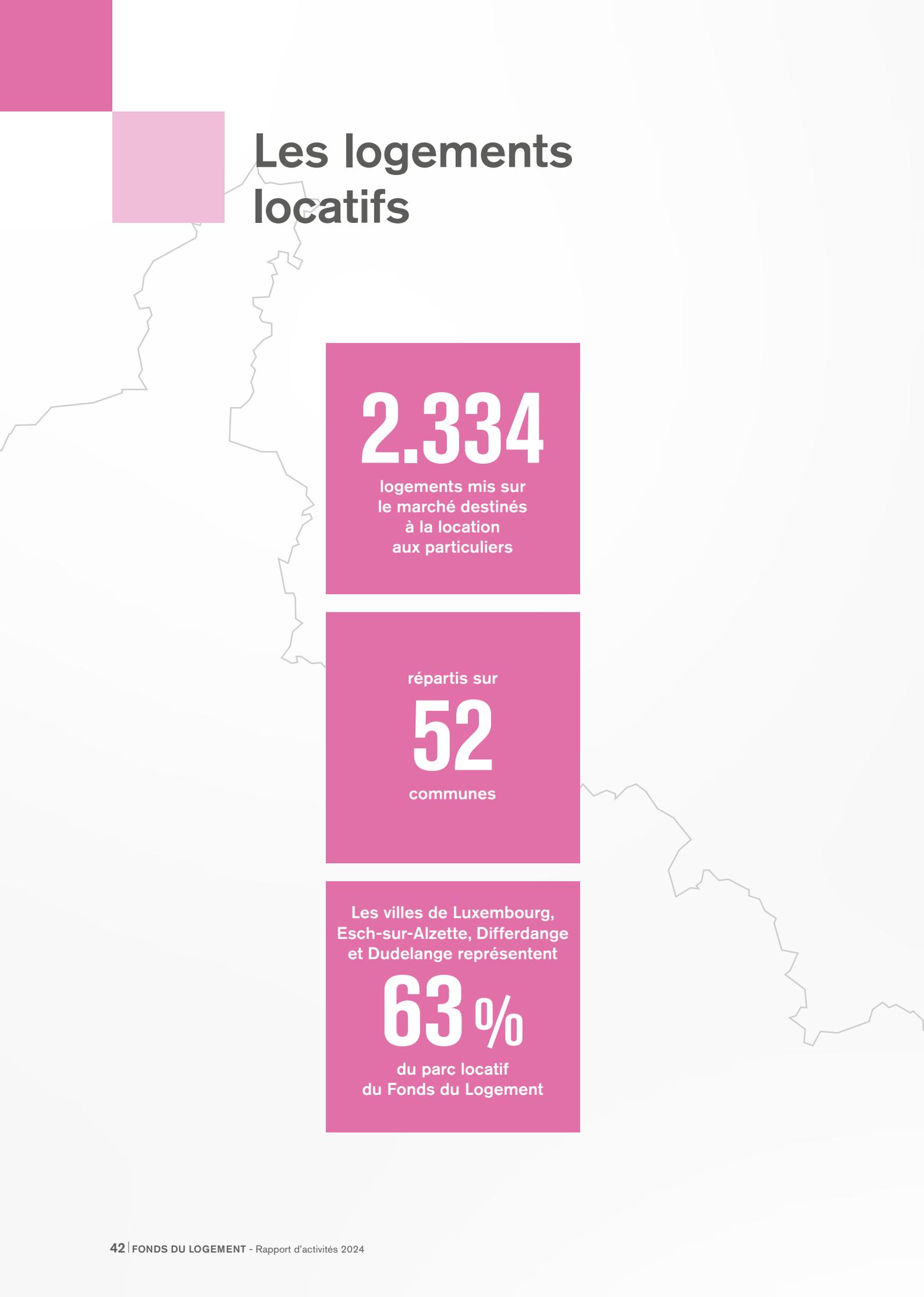
Interventions  
auprès des  
ménages 70+

3.339

Interventions  
techniques

116

Logements  
rénovés



# Les logements locatifs

**2.334**

logements mis sur  
le marché destinés  
à la location  
aux particuliers

répartis sur

**52**

communes

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

**63%**

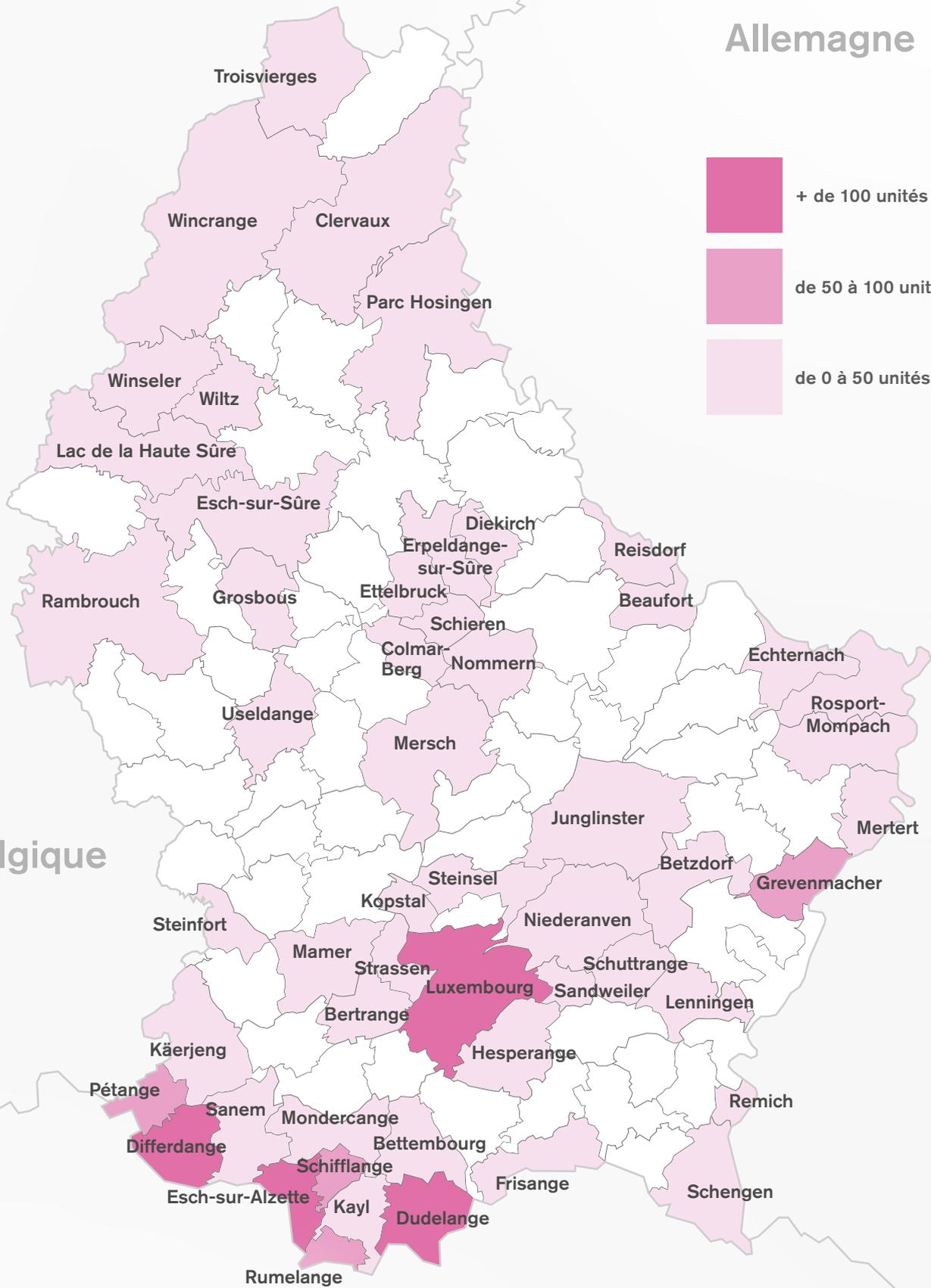
du parc locatif  
du Fonds du Logement

# Allemagne



Belgique

France



# Un don pour Femmes en détresse



Le Fonds du Logement a organisé une collecte auprès de ses collaboratrices et collaborateurs en vue de soutenir et encourager l'asbl Femmes en détresse dans le cadre de l'ouverture d'une boutique solidaire, la « Fed Store », en septembre 2024.

Ce geste s'inscrit dans une dynamique de solidarité et des valeurs portées par le Fonds. De nombreux dons de vêtements et accessoires pour femmes et enfants, ou encore de jouets et de livres, ont été effectués.

## Qu'est-ce que la Fed Store ?

Située rue Tony Bourg à Luxembourg-Gasperich, la Fed Store est un projet novateur mené par l'asbl Femmes en Détresse, qui vise à offrir un soutien concret aux femmes bénéficiaires des services de Femmes en Détresse asbl, dans l'impossibilité de procéder à l'achat de vêtements, respectivement d'autres objets dans les magasins habituels. Cette boutique leur offre une alternative, en plus de leur apporter un soutien moral et matériel précieux.

Le mobilier, la décoration, les vêtements et accessoires qui composent la boutique sont le fruit de la solidarité et de l'engagement de donateurs et bénévoles, permettant à cet espace d'offrir un lieu chaleureux et accueillant.

## Une initiative solidaire et inclusive

Au-delà de la distribution de biens, la Fed Store vise à offrir des opportunités de réinsertion professionnelle à certaines bénéficiaires en leur permettant d'apprendre le métier de la vente.

À côté de la boutique, un atelier de couture permet également aux femmes d'apprendre un nouveau métier, mais aussi de créer et d'échanger dans un cadre convivial. Ouvert au public, cet atelier propose des services de retouches et accueille toutes celles et ceux qui souhaitent y déposer leurs vêtements pour des ajustements.



its plats  
pede  
ur les  
simes

Le cahier des  
**BABY ROBOT**

Recettes  
**BABYCOOK**

Maquette  
BABY

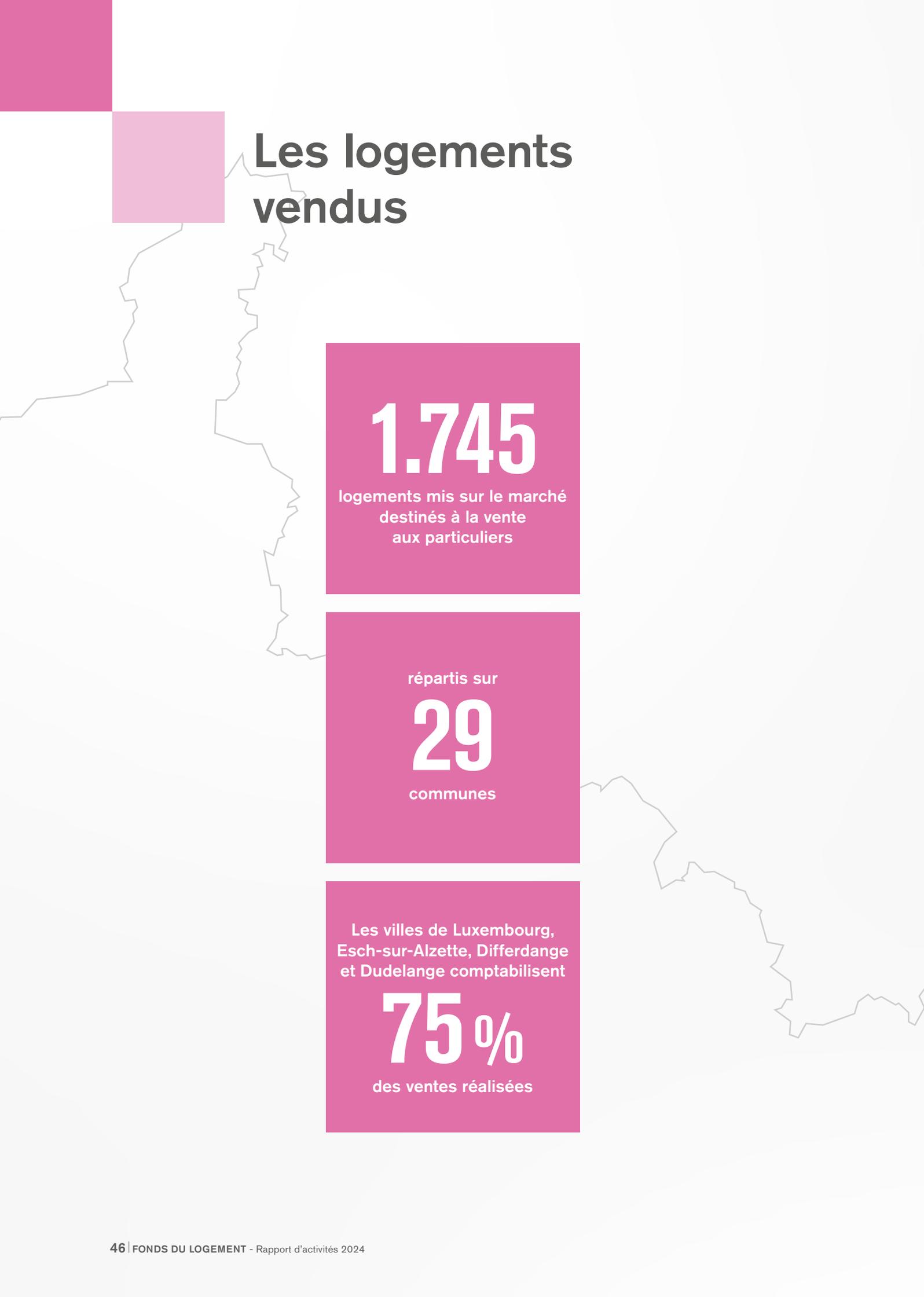
Man Fühler  
L'ém

L'ém



RUPPY  
WOOD  
WOOD





# Les logements vendus

**1.745**

logements mis sur le marché  
destinés à la vente  
aux particuliers

répartis sur

**29**

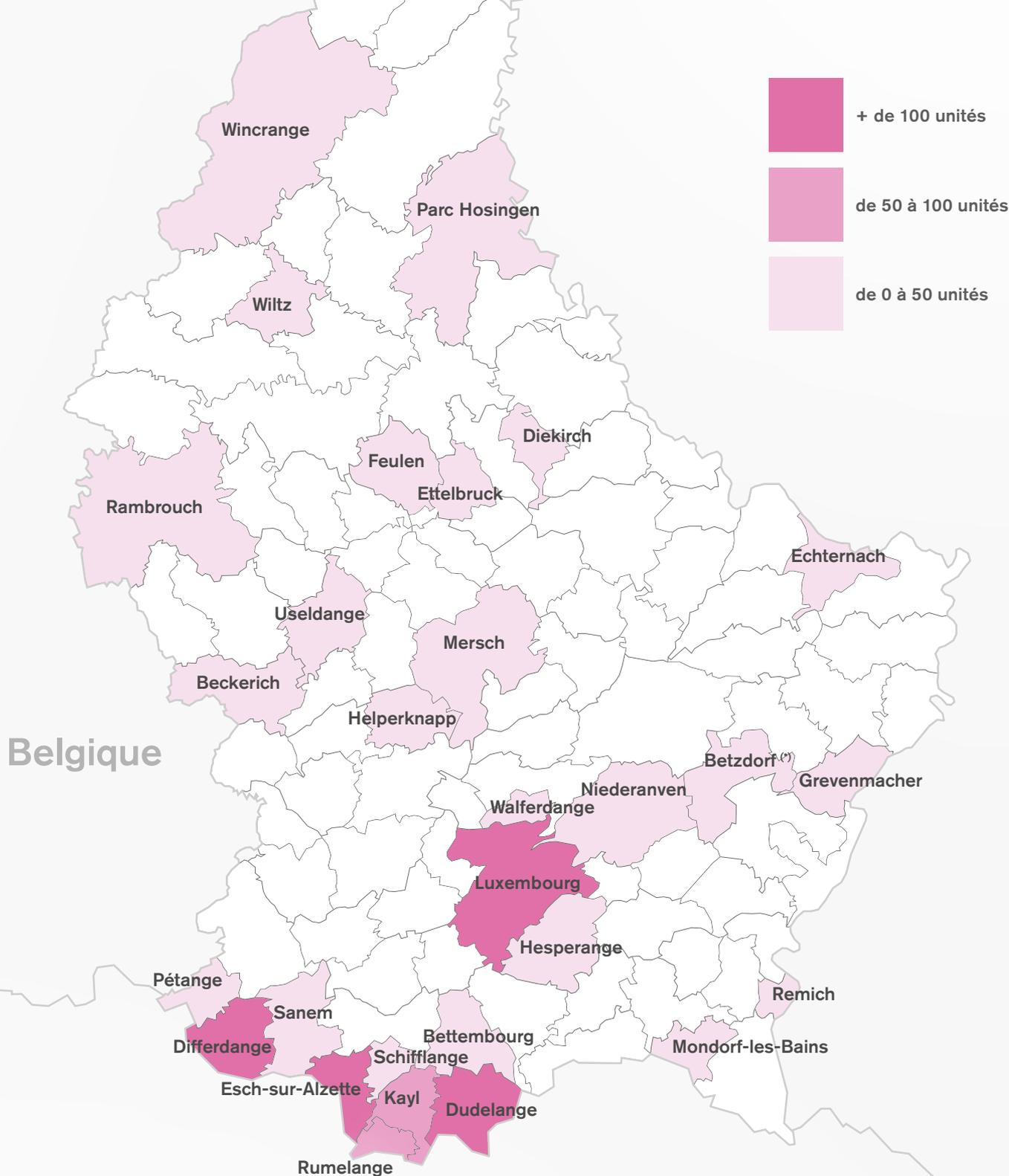
communes

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

**75%**

des ventes réalisées

# Allemagne



Belgique

France

04

LE FONDS  
CONSTRUIT  
POUR VOUS





© Atelier du Sud - Besch Da Costa

# 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 et à l'essor démographique.

Pour ce faire, il procède à la recherche constante de terrains appropriés présentant un 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 foncier et/ou bâti, ou encore de démarches foncières prospectives sur l'ensemble du territoire.

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

**« En 2024, la Commission a procédé à l'analyse de 347 dossiers de préemption, proposition en gré-à-gré, prospection, ou encore affectation ministérielle, ayant notamment mené à 5 acquisitions en état futur d'achèvement ou clefs en main qui permettront de mettre sur le marché 36 logements abordables supplémentaires à Ell, Luxembourg, Rambrouch, Rodange et Steinsel, et ainsi participer activement au développement du parc immobilier du Fonds du Logement »**

**Emmanuel Erard, responsable Urbanisme et Foncier**

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

En collaboration avec des urbanistes, des ingénieurs et des architectes externes retenus via un appel à candidature, le Fonds élabore un programme et, si nécessaire, un plan d'aménagement particulier ainsi qu'un budget prévisionnel, en tenant compte des besoins spécifiques et des exigences réglementaires du projet envisagé. Les plans architecturaux et techniques sont développés avec soin par les groupements de maîtrise d'œuvre, sur base du cahier de charge du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, et des consignes du Fonds, mettant l'accent sur la qualité de la construction et l'efficacité énergétique, puis approuvés par le Conseil d'administration.

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 et la qualité des travaux.

Le développement de nouveaux ensembles ou de quartiers nécessite 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 curage, de dépollution des bâtiments existants, ainsi que l'assainissement des sols.

Que ce soit la construction et/ou l'acquisition de nouveaux logements, la rénovation et la transformation du patrimoine bâti, parfois classé, la planification de quartiers de vie de petite, moyenne ou de grande envergure, ou encore la réhabilitation de friches industrielles, le Fonds supervise la mise en œuvre de l'ensemble 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.



# Chiffres clés 2024

**23**

PAP et études  
de faisabilité

représentant

**823**

logements  
projetés

**2.358**

parcelles  
sous gestion

représentant

**220 ha**

**131 M€**

d'investissements  
prévus pour la  
construction  
de logements

**62**

Communes  
partenaires

**185**

projets en étude  
ou en réalisation

représentant

**4.822**

unités de logement

**48**

chantiers de  
construction

représentant

**638**

unités en  
exécution

**106**

unités de logement  
mises sur le marché

**2**

unités commerciales  
mises sur le marché

# Les réalisations 2024



## MAISONS UNIFAMILIALES ARSDORF

### LOCALISATION

Rue du lac

### DESSCRIPTIF

Ensemble de 5 maisons unifamiliales comprenant 4 à 5 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 137 à 159 m<sup>2</sup>. Chaque maison bénéficie d'un jardin privatif avec terrasse et de 2 emplacements de parking extérieurs. Les maisons destinées à la location abordable sont également équipées de cuisines intégrées.

### BUREAUX

Conception :	Klein & Muller
Génie statique :	Simon Christiansen
Génie technique :	BSC
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	D3 Coordination

### DESTINATION

Location abordable (3 unités)  
Vente abordable (2 unités)



## MAISON UNIFAMILIALE ET MAISON AVEC LOGEMENT INTÉGRÉ CRUCHTEN

### LOCALISATION

Rue des Chapelles

### DESRIPTIF

Ensemble comprenant 1 maison unifamiliale et 1 maison avec logement intégré. Chaque unité comprend 4 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 129 à 135 m<sup>2</sup>, une cuisine équipée, une terrasse et un abri de jardin.

### BUREAUX

Conception :	AB+
Génie statique :	Doing
Génie technique :	Misko
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	HBH
Conseil en énergie :	Misko Energy

### DESTINATION

Location abordable





## MAISON BI-FAMILIALE ECHTERNACH

### LOCALISATION

Rue de l'Hôpital

### DESCRIPTIF

Maison bi-familiale comprenant un appartement d'une chambre-à-coucher pour une surface habitable de 52 m<sup>2</sup>, et un duplex de trois chambres-à-coucher pour une surface habitable de 100 m<sup>2</sup>. Chaque appartement bénéficie d'une cuisine équipée, d'une terrasse ou d'un balcon à l'arrière de la maison.

### BUREAUX

Conception :	COCA
Génie statique :	Simon Christiansen
Génie technique :	BSC
Contrôle technique :	Socotec
Coordination sécurité-santé :	HBH
Conseil en énergie :	Cocert

### DESTINATION

Location abordable



## ENSEMBLE RÉSIDENTIEL FRISANGE

### LOCALISATION

Um Flourer

### DESCRIPTIF

Résidence comprenant 8 logements dont une unité adaptée pour les besoins de personnes à mobilité réduite. Le rez-de-chaussée abrite 4 appartements de 1 à 2 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 58 à 71 m<sup>2</sup>, tandis que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages comprennent 4 duplex de 3 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 111 à 122 m<sup>2</sup>. Les buanderies et les locaux techniques prennent place au 2<sup>ème</sup> étage. Chaque appartement bénéficie d'une cuisine équipée et d'un emplacement de parking extérieur.

### BUREAUX

Conception :	Atelier du Sud
Génie statique :	Daedalus Engineering
Génie technique :	Atelier du Sud
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	D3 Coordination
Conseil en énergie :	Misko Energy

### DESTINATION

Location abordable





## ENSEMBLE RÉSIDENTIEL HARLANGE

### LOCALISATION

Rue Laach

### DESCRIPTIF

Ensemble résidentiel comprenant 2 duplex de 3 et 4 chambres-à-coucher d'une surface habitable de 114 et 139 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, et 2 appartements de 2 et 3 chambres-à-coucher d'une surface habitable de 80 et 110 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage. Chaque appartement dispose d'une cuisine équipée et d'une terrasse.

### BUREAUX

Conception :	Polaris Architects
Génie statique :	Deadalus Engineering
Génie technique :	Joris Ingénieurs-Conseils
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	D3 Coordination

### DESTINATION

Location abordable



## MAISON UNIFAMILIALE HEISDORF

### LOCALISATION

Rue de la Forêt verte

### DESCRIPTIF

Maison comprenant 5 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 166 m<sup>2</sup>. L'architecture illustre les maisons typiques des villages luxembourgeois en s'intégrant dans l'espace urbain d'une manière intemporelle. Un jardin, sis à l'arrière de la maison, est accessible par le rez-de-chaussée et par un escalier depuis la cuisine au 1<sup>er</sup> étage.

### BUREAUX

Conception :	COCA
Génie statique :	Simon Christiansen
Génie technique :	BSC
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	GERI Management

### DESTINATION

Location abordable





## MAISONS UNIFAMILIALES HOSINGEN

### LOCALISATION

Cité Thiergart

### DESCRIPTIF

Ensemble de 4 maisons unifamiliales comprenant chacune 4 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 137 m<sup>2</sup>. Chaque maison bénéficie d'une terrasse et d'un jardin privatif. Deux résidences supplémentaires, destinées à la location, seront mises sur le marché en 2025.

### BUREAUX

Conception :	UMA Architectes
Génie statique :	ICB
Génie technique :	Buildtec
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	HBH
Conseil en énergie :	Misko Energy

### DESTINATION

Vente abordable



## MAISONS UNIFAMILIALES LUXEMBOURG-CENTS

### LOCALISATION

Rue Camille Polfer

### DESCRIPTIF

Ensemble de 2 maisons unifamiliales réalisées dans la continuité de 5 maisons en bande construites par le Fonds en 2014. Chaque maison comprend 4 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 160 et 163 m<sup>2</sup>, une cuisine équipée, un garage et un jardin privatif.

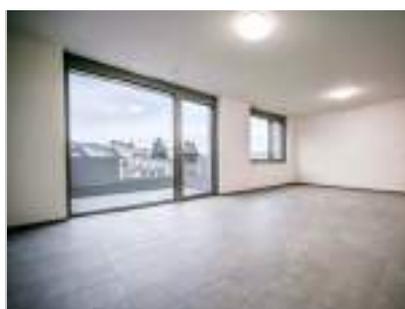
### BUREAUX

Conception :	Architecture et Environnement
Génie statique :	Mwing
Génie technique :	RMC Consulting
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	HBH
Conseil en énergie :	Misko Energy

### DESTINATION

Location abordable





## ENSEMBLES RÉSIDENTIELS ET COMMERCIAUX NIEDERKORN

### LOCALISATION

Quartier « Mathendahl »

### DESCRIPTIF

Ensemble de trois résidences abritant 42 appartements de 1 à 4 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 61 à 107 m<sup>2</sup>, et 2 espaces commerciaux. Chaque appartement bénéficie d'une cuisine équipée, d'un balcon et d'une cave. Les sous-sols sont réservés aux buanderies et parkings communs.

### BUREAUX

Conception :	Jim Cledes
Génie statique :	auCARRE
Génie technique :	BETIC
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	Safetyplan
Conseil en énergie :	1nergie

### DESTINATION

Location abordable (logements)  
Location au marché libre (espaces commerciaux)



## MAISON UNIFAMILIALE USELDANGE

### LOCALISATION

Rue de la Gare

### DESCRIPTIF

Ancien bureau de POST rénové et transformé en maison unifamiliale de 6 chambres-à-coucher pouvant répondre aux besoins d'une famille nombreuse. La maison bénéficie d'une cuisine équipée et d'un grand jardin avec terrasse.

### BUREAUX

Conception :

Klein & Muller

Coordination sécurité-santé :

GERI Management

### DESTINATION

Location abordable





## MAISONS UNIFAMILIALES WINSELER

### LOCALISATION

Duerfstrooss

### DESCRIPTIF

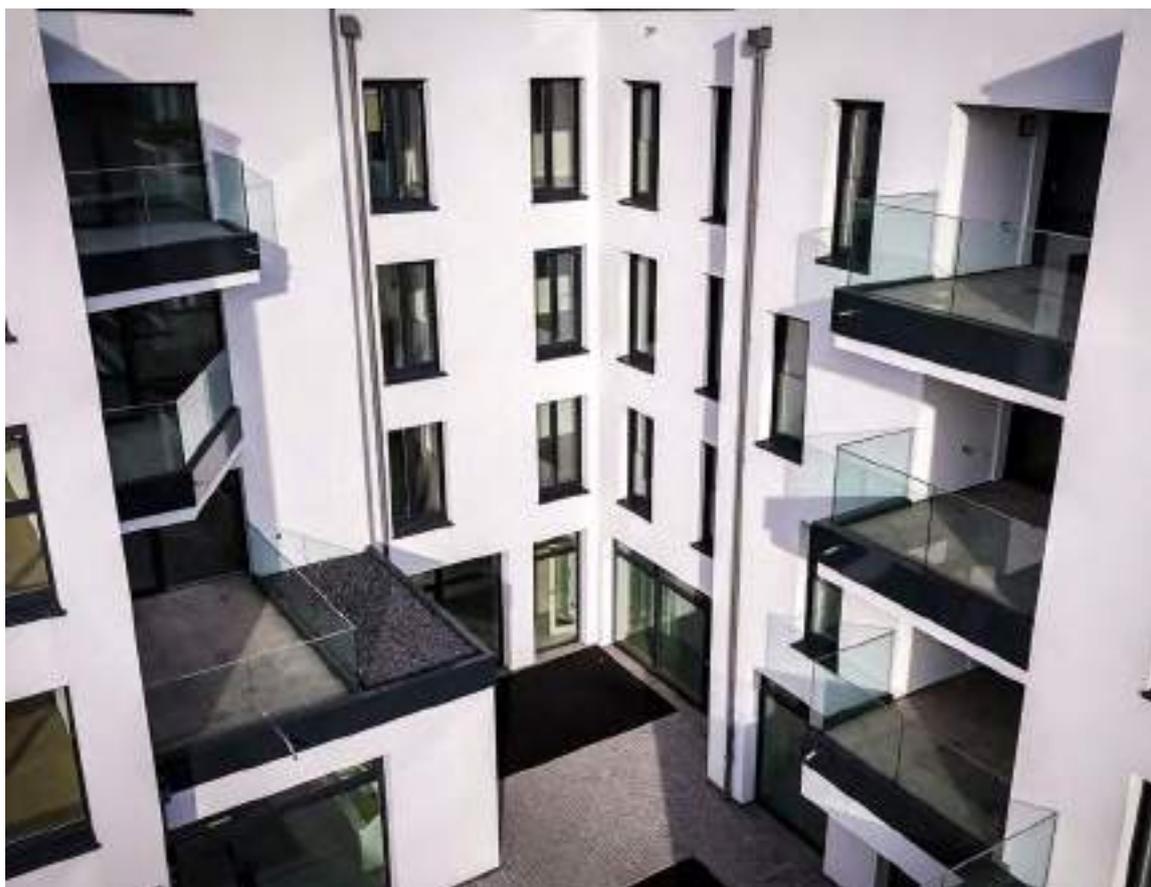
Ensemble de 4 maisons unifamiliales en bande comprenant 4 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 137 m<sup>2</sup>. Chaque maison bénéficie d'une cuisine équipée et d'un jardin privatif avec terrasse.

### BUREAUX

Conception :	Decker Lammar Architectes
Génie statique :	Doing
Génie technique :	ENTEC
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	D3 Coordination

### DESTINATION

Location abordable



### ACQUISITIONS BÂTIES ETTELBRUCK, PÉTANGE ET RODANGE

*Les 1<sup>ères</sup> acquisitions de logements en vente en l'état futur d'achèvement et clefs en main, organisées et suivies par le service Urbanisme et Foncier, ont été livrées.*

*Ainsi, 30 logements sis à Ettelbruck, Pétange et Rodange, soit 28 appartements et 2 maisons, ont été mis sur le marché et intégrés au parc existant du Fonds du Logement au cours de l'année.*

*Cette démarche s'inscrit dans la dynamique conjointe du Fonds et du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire visant à soutenir un secteur en difficulté conjoncturelle : cette collaboration « gagnant-gagnant » entre les secteurs public et privé, permet d'offrir une solution complémentaire afin de répondre à la demande croissante en logements abordables.*



# Les projets en cours



## MAISONS UNIFAMILIALES COLMAR-BERG

### LOCALISATION

Rue de la Poste

### OBJET

6 maisons unifamiliales

### DESTINATION

Location abordable



## RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE FERME DILLINGEN

### LOCALISATION

Route de Beaufort/route de Reisdorf

### OBJET

1 appartement  
3 duplex  
5 triplex

### DESTINATION

Location abordable



## MAISONS UNIFAMILIALES GONDERANGE

### LOCALISATION

Gehaansräch

### OBJET

28 maisons unifamiliales

### DESTINATION

Location et vente abordable



## MAISONS BI-FAMILIALES GRÉVELDANGE

### LOCALISATION

Rue Brél

### OBJET

6 duplex  
6 appartements

### DESTINATION

Location et vente abordable



### ENSEMBLES RÉSIDENTIELS HOSINGEN

#### LOCALISATION

Cité Thiergart

#### OBJET

11 appartements

#### DESTINATION

Location abordable



### RÉSIDENCES ET MAISONS UNIFAMILIALES LINGER

#### LOCALISATION

Rue de la Libération

#### OBJET

8 appartements  
7 maisons unifamiliales

#### DESTINATION

Location et vente abordable



### ENSEMBLES RÉSIDENTIELS MAMER

#### LOCALISATION

Quartier « Wältgebond »

#### OBJET

42 appartements (Lot 48)

#### DESTINATION

Location abordable



### ENSEMBLES RÉSIDENTIELS MAMER

#### LOCALISATION

Quartier « Wältgebond »

#### OBJET

25 appartements (Lot 50)

#### DESTINATION

Vente abordable



**ENSEMBLES RÉSIDENTIELS  
MAMER**

**LOCALISATION**

Quartier « Wältgebond »

**OBJET**

50 appartements (Lot 51)

**DESTINATION**

Location abordable



**MAISONS UNIFAMILIALES  
PINTSCH**

**LOCALISATION**

Op der Spier

**OBJET**

6 maisons unifamiliales

**DESTINATION**

Location abordable



**RÉNOVATION D'UN ANCIEN BÂTIMENT POST  
REMICH**

**LOCALISATION**

Place du Marché

**OBJET**

6 appartements  
2 commerces

**DESTINATION**

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



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL  
RODANGE**

**LOCALISATION**

Route de Longwy

**OBJET**

6 appartements

**DESTINATION**

Location 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



### MAISONS UNIFAMILIALES ET MAISON AVEC LOGEMENT INTÉGRÉ 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)



### RÉHABILITATION DU BÂTIMENT IDEAL WILTZ

#### LOCALISATION

Quartier « Wunne mat der Wooltz »

#### OBJET

Bureaux  
Espace événementiel

#### DESTINATION

Location

#### 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 à Remich, et de 2 anciens bâtiments POST sis à Esch-sur-Sûre et à Wecker.

# Les nouveautés



## ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ASPELT

**LOCALISATION**  
Kierferchstrooss

**OBJET**  
8 appartements

**DESTINATION**  
Location abordable



## RÉHABILITATION D'UN ANCIEN CHÂTEAU EISENBORN

**LOCALISATION**  
Rue de la Forêt

**OBJET**  
11 appartements  
3 duplex

**DESTINATION**  
Location abordable



## BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL WILTZ

**LOCALISATION**  
Quartier « Wunne mat der Wooltz » (Q2)

**OBJET**  
34 appartements

**DESTINATION**  
Location abordable

### **Deux nouveaux projets à Niederkorn**

La Ville de Differdange comptabilise 12 % des logements abordables mis sur le marché par le Fonds. Afin de répondre à la demande croissante de logements adaptés aux familles, le Fonds procède à la construction de 5 maisons unifamiliales supplémentaires sises rue des Rosiers et rue des Celtes à Niederkorn.



© Coeba Atelier b



© Coeba Atelier b



© Coeba Atelier b

## MAISONS ET ENSEMBLES RÉSIDENTIELS WECKER

### LOCALISATION

Quartier « An der Schmëtt »

### OBJET

Maisons unifamiliales et bi-familiales  
Maisons avec logement intégré  
Ensembles résidentiels

### DESCRIPTIF

Début des travaux de construction de la phase I du projet « An der Schmëtt » comprenant la réalisation de 40 maisons unifamiliales, 6 maisons unifamiliales avec logement intégré, 10 maisons bi-familiales dont une avec 1 surface pour profession libérale au rez-de-chaussée, et 23 appartements répartis en 4 résidences. La typologie variée des habitats permettra de répondre aux besoins de ménages variés, favorisant la mixité sociale et générationnelle du quartier.

### DESTINATION

Location abordable  
Vente abordable  
Vente à coût modéré

# Les projets d'envergure

**6**  
projets d'envergure  
représentant  
**3.322**  
logements

## ■ Quartier « An der Schmëtt »



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

### DESCRIPTIF

Situé sur le site de l'ancienne cité Syrdall, 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 travaux de construction de la phase I, comprenant 95 logements, dont 73 unités réalisées afin de répondre aux critères de certification LENOZ, ont démarré en 2024. Les travaux de construction de la Phase II débuteront en 2025.

### DESTINATION

Location abordable  
Vente abordable / Vente à coût modéré





# An der Schmëtt

## Trois grandes étapes

### Début des travaux de construction de la phase I

L'année 2024 a marqué le démarrage des travaux de la phase I du projet « An der Schmëtt ». Lors de cette dernière, 95 logements et une surface pour profession libérale seront ainsi construits.

Au total, le futur quartier prévoit la réalisation de 164 logements destinés à la location et à la vente dans un écrin de verdure. La mobilité douce et le bien-être des habitants seront favorisés par la Syre réaménagée, des lieux de rencontres et d'échanges, et la proximité des transports en commun.

### Une passerelle pour la mobilité douce

C'est un impressionnant chantier qui s'est tenu à l'été 2024. Après des travaux d'infrastructures, dessinant notamment les rues du futur quartier, les équipes du Fonds du Logement ont procédé à l'assemblage d'une passerelle pour la mobilité douce.



La pose des trois segments s'est faite à l'aide de deux grues mobiles de 200 et 400 tonnes. Les amorces d'accès seront quant à elles réalisées dans les prochains mois.

À terme, cette passerelle reliera les parties Nord et Sud du PAP « An der Schmëtt ». Au quotidien, elle permettra aux écoliers de se rendre en classe par un chemin sécurisé, mais aussi à tous les piétons de rejoindre sans encombre les transports en commun situés à proximité.

### Des mesures compensatoires

Dans le cadre de ce projet d'envergure, les équipes du Fonds réalisent des mesures de compensation écologique en raison de la présence de diverses espèces protégées. Plus concrètement, il s'agit d'actions de restauration ou création de biotopes ou d'habitats.

Au cours de l'année, les équipes ont ainsi réalisé la collecte d'une centaine de lézards de muraille en vue de les déplacer vers un nouvel habitat afin d'assurer leur protection.

## ■ Quartier « NeiSchmelz »



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

### DESCRIPTIF

Situé entre les quartiers « Schmelz » et « Italie » à Dudelange, le futur quartier « NeiSchmelz » prévoit la réalisation de 1.575 logements, des commerces, des espaces culturels et des lieux de rencontres. Il permettra à ses 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.

Les travaux préparatoires de la réhabilitation du Laminoir et ses abords ainsi que le processus de recrutement des équipes de maîtrise d’œuvre pour la réhabilitation et la transformation du Hall Wagonnage et de la Maison Rouge ont démarré en 2024.

### DESTINATION

Location abordable  
Vente abordable / Vente à coût modéré







# NeiSchmelz

entre dans sa phase concrète



Le projet « NeiSchmelz » tend à revaloriser les anciennes friches industrielles de Dudelange en un quartier de vie durable et abordable. Pensé comme un trait d'union entre les quartiers existants « Schmelz » et « Italie », le futur quartier est appelé à devenir un véritable lieu de vie. Sur une superficie de 32,5 hectares, ce projet d'envergure prévoit l'implantation de 1.575 logements abordables, destinés à accueillir environ 3.600 habitants. Commerces, espaces culturels, bureaux et infrastructures de proximité y cohabiteront dans un paysage urbain moderne, écologique et conçu pour favoriser le bien-vivre ensemble.

## **Le laminoir : dépollution, transformation et réemploi**

Symbole fort de l'héritage industriel dudelangeois, le laminoir – dont l'activité a cessé en 2005 – a été au cœur des premiers grands travaux en 2024. La transformation du site a nécessité une déconstruction partielle du bâtiment, tout en conservant sa structure primaire en acier, classée à l'inventaire supplémentaire du patrimoine. L'ensemble des annexes a été démoli, tandis que d'importantes opérations de dépollution (désamiantage, déplombage, assainissement des terres sur près de 6 hectares...) ont été menées. Le laminoir deviendra un élément structurant du quartier, reconverti en pôle de production énergétique. Un rôle qui s'inscrit pleinement dans l'ambition du projet : tendre vers la neutralité carbone.

## **La Maison Rouge : futur pôle administratif du quartier**

Autre témoin précieux du passé industriel, la Maison Rouge, construite en 1889, trouvera une nouvelle

vocation. Située à l'entrée historique du site, elle fera l'objet d'une réhabilitation complète. Le bâtiment principal et son annexe – soit 2.600 m<sup>2</sup> répartis sur plusieurs niveaux – accueilleront des espaces administratifs et des bureaux flexibles. Les travaux de dépollution sont en cours et les travaux de rénovation débuteront en 2026.

## **Une forte ambition d'économie circulaire**

Le projet « NeiSchmelz » adopte une approche résolument tournée vers l'économie circulaire. Les terres excavées sont triées, analysées et réutilisées chaque fois que cela est possible. Les matériaux issus de la déconstruction du laminoir, comme les briques de béton (près de 3.800 tonnes), sont actuellement étudiés pour être intégrés dans la fabrication des futurs pavés de voirie. Une manière concrète de valoriser l'existant, tout en limitant les déchets et les transports.

## **Une année de transition et de structuration**

L'année 2024 a marqué un cap essentiel pour le projet. Outre le démarrage des travaux de déconstruction et de dépollution, la modification ponctuelle du PAP centre a été approuvée en octobre, confirmant la densité des premières résidences à développer. Cette validation a permis de préciser la planification des premières voiries et de lancer les études d'architecte pour les premiers bâtiments de logements.

## ■ Quartier « 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 rencontre, la mobilité douce, et le vivre-ensemble.

### DESTINATION

Location abordable  
 Vente abordable / Vente à coût modéré

**117**  
 unités en cours  
 de réalisation

## ■ Quartier «Wunne mat der Wooltz»



<b>LOCALISATION</b>	Wiltz
<b>SURFACE</b>	34 ha
<b>PAP(S)</b>	8
<b>LOGEMENTS</b>	1.085
<b>HABITANTS</b>	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. Les travaux de réhabilitation du bâtiment Ideal ont démarré en 2023 en vue de la réalisation de bureaux et d'un espace événementiel. Les travaux de construction des 1<sup>ers</sup> logements ont démarré en 2024 avec la réalisation d'un bâtiment multifonctionnel dans le secteur Geetz. Le début des travaux du secteur Nordhang est prévu dès 2025.

### DESTINATION

Location abordable  
Vente abordable



## ■ Les projets en étude ou en planification



### MANERTCHEN ECHTERNACH

SURFACE	5,5 ha
LOGEMENTS	214
HABITANTS	577



### VAL ST-ANDRÉ LUXEMBOURG

SURFACE	1,82 ha
LOGEMENTS	122
HABITANTS	351



# 05

## LE BILAN ET LES RÉSULTATS





© A+T

# TABLE DES MATIÈRES

01

RAPPORT DE GESTION  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Page 87

04

COMPTES DE PROFITS  
ET PERTES

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2024  
au 31 décembre 2024

Page 96

02

RAPPORT DU RÉVISEUR  
D'ENTREPRISES AGRÉÉ

Page 89



05

ANNEXE  
aux comptes annuels

Page 98

03

BILAN  
au 31 décembre 2024

Page 92

06

COMPTES ANNUELS SÉPARÉS  
Du 1<sup>er</sup> janvier 2024  
au 31 décembre 2024

Page 111

# 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 au 31 décembre 2024. Ils se rapportent au quarante-sixième exercice social depuis la création du Fonds du Logement en 1979.

## A. Evolution des affaires et résultats de l'établissement :

Le chiffre d'affaires net de l'année clôturée le 31 décembre 2024 s'élève à 20.2 millions d'euros, contre 28.6 millions d'euros en 2023. Cette baisse s'explique surtout par une activité de vente moins soutenue en 2024, sur le marché abordable passant d'un montant de 12.1 millions en 2023 à 1.5 millions d'euros en 2024.

- de ventes aux particuliers (ventes abordables) réalisées pour un montant de 1.2 millions d'euros et qui se compose des transactions suivantes : 1 appartement à Differdange (Peschkopp), 1 appartement à Diekirch et 1 maison à Luxembourg (Cents).
- des autres ventes (abordables et au marché libre) et recettes pour un montant de 2.1 millions d'euros dont notamment de la vente d'un terrain avec un bâtiment à habitation à Bascharage, d'un commerce à Esch-sur-Alzette (Nonnewisen), ou encore des recettes de baux emphytéotiques.
- de recettes de loyers pour un montant de 16.9 millions d'euros contre 15.8 millions d'euros en 2023. Ces loyers concernent principalement des logements abordables, mais aussi des logements au marché libre, des emplacements de parking et des surfaces de bureaux et de commerces. Les loyers 2024 sont en augmentation de +7% par rapport à 2023 et traduisent également les efforts du Fonds sur le locatif.

Au cours de l'exercice, les immobilisations corporelles se sont fortement accrues d'environ 48.2 millions d'euros provenant e.a. d'acquisitions immobilières dont notamment de terrains à Luxembourg-Cents, Echternach, Noerdange, Wahl, Bettange-sur-Messe, Bereldange et Rodange dans le cadre de futurs projets, de 5 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 Niederkorn, Frisange, Winseler, Harlange et Cruchten.

Les travaux en cours s'établissent à 199.7 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 141.6 millions d'euros l'année précédente soit une progression de 41%. Cette progression s'explique par la continuité des projets entamés et en cours. Les sommes dépensées représentent principalement des nouveaux projets tels que Wiltz, Mamer, Dudelange, Wecker, Hosingen, Useldange et Greiveldange.

Le résultat net de l'année financière clôturée au 31 décembre 2024 est une perte de 15.08 millions d'euros. Les capitaux propres du Fonds du Logement se renforcent en s'établissant à 559.3 millions d'euros au 31 décembre 2024 par rapport à 513 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

## B. Evènement important survenu après la clôture de l'exercice :

Le Conseil d'administration du Fonds du logement n'a pas connaissance d'évènement qui se serait produit depuis la date de clôture, et qui rendrait nécessaire l'ajustement des états financiers au 31 décembre 2024.

### **C. Evolution prévisible de l'établissement :**

Dans la situation actuelle difficile, 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 un risque de forte inflation, 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.

### **D. Activités en matière de recherche et développement :**

Le Fonds du logement n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement.

### **E. Acquisition d'actions propres :**

Néant.

### **F. Existence de succursale :**

Le Fonds du logement ne détient pas de succursale.

### **G. Utilisation des instruments financiers :**

Le Fonds du logement ne recourt pas à l'utilisation d'instruments financiers.

# 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/en\_li

S.P. 790  
L-2017 Luxembourg  
R.C.S. Luxembourg B47771  
TV6 LU 16063074

Autorisations d'établissement :  
00117514/13, 00117514/14, 00117514/15, 00117514/17, 00117514/18, 00117514/19

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

## Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds du Logement comprenant le bilan au 31 décembre 2024 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 2024, 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.

#### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Le rapport de gestion est en concordance avec les états financiers et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

Ernst & Young  
Société anonyme  
Cabinet de révision agréé

Yves Even

Luxembourg, le 22 mai 2025

# Bilan

au 31 décembre 2024

(EN EUROS)

ACTIF	Références	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Capital souscrit non versé</b>			
<b>I. Capital souscrit non appelé</b>			
<b>II. Capital souscrit appelé et non versé</b>			
<b>B. Frais d'établissement</b>			
<b>C. Actif immobilisé</b>		<b>552.032.946,48</b>	<b>504.175.625,41</b>
<b>I. Immobilisations incorporelles</b>	<b>Note 4</b>	<b>2.480.432,47</b>	<b>2.903.091,85</b>
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		2.404.150,90	2.903.091,85
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		76.281,57	0,00
<b>II. Immobilisations corporelles</b>	<b>Note 5</b>	<b>544.815.726,49</b>	<b>496.535.746,04</b>
1. Terrains et constructions		527.426.109,84	489.560.281,79
2. Installations techniques et machines		1.285.494,54	1.456.758,68
3. Autres installations, outillage et mobilier		3.300.174,08	2.715.277,01
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours		12.803.948,03	2.803.428,56
<b>III. Immobilisations financières</b>	<b>Note 6</b>	<b>4.736.787,52</b>	<b>4.736.787,52</b>
1. Parts dans des entreprises liées		4.441.901,00	27.901,00
2. Créances sur des entreprises liées		0,00	4.414.000,00
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

<b>ACTIF</b>	<b>Références</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>D. Actif circulant</b>		<b>249.603.602,15</b>	<b>174.284.492,00</b>
<b>I. Stocks</b>	<b>Note 7</b>	<b>207.756.387,59</b>	<b>145.260.365,35</b>
1. Matières premières et consommables			
2. Produits en cours de fabrication		199.741.528,49	141.665.187,00
3. Produits finis et marchandises		8.014.859,10	3.595.178,35
4. Acomptes versés			
<b>II. Créances</b>	<b>Note 8</b>	<b>39.247.354,85</b>	<b>28.558.282,40</b>
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		22.382.457,33	25.315.186,88
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		309.416,79	353.099,07
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		16.555.480,73	2.889.996,45
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
<b>III. Valeurs mobilières</b>			
1. Parts dans des entreprises liées			
2. Actions propres ou parts propres			
3. Autres valeurs mobilières			
<b>IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse</b>		<b>2.599.859,71</b>	<b>465.844,25</b>
<b>E. Comptes de régularisation</b>		<b>206.682,85</b>	<b>219.038,32</b>
<b>Total du bilan (actif)</b>		<b>801.843.231,48</b>	<b>678.679.155,73</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>Références</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A. Capitaux propres</b>	<b>Note 9</b>	<b>559.362.501,96</b>	<b>513.007.383,27</b>
<b>I. Dotation initiale</b>		<b>174.655.973,09</b>	<b>174.655.973,09</b>
<b>II. Primes d'émission</b>			
<b>III. Réserves de réévaluation</b>			
<b>IV. Réserves</b>		<b>5.497.298,73</b>	<b>5.497.298,73</b>
1. Réserve légale			
2. Réserve pour actions propres ou parts propres			
3. Réserves statutaires			
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur			
a) autres réserves disponibles		5.497.298,73	5.497.298,73
b) autres réserves non disponibles			
<b>V. Résultats reportés</b>		<b>-6.753.210,73</b>	<b>4.843.079,66</b>
<b>VI. Résultat de l'exercice</b>		<b>-15.085.500,15</b>	<b>-11.596.290,39</b>
<b>VII. Acomptes sur dividendes</b>			
<b>VIII. Subventions d'investissements en capital</b>	<b>Note 10</b>	<b>401.047.941,02</b>	<b>339.607.322,18</b>
<b>B. Provisions</b>	<b>Note 11</b>	<b>24.937.014,20</b>	<b>24.284.809,09</b>
1. Provisions pour pensions et obligations similaires			
2. Provisions pour impôts			
3. Autres provisions		24.937.014,20	24.284.809,09
<b>C. Dettes</b>		<b>217.543.715,32</b>	<b>141.386.963,37</b>
1. Emprunts obligataires			
a) emprunts convertibles			
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
b) emprunts non convertibles			
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
2. Dettes envers les établissements de crédit	<b>Note 12</b>	113.410.559,00	78.008.158,77
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		40.023.016,94	27.505.296,02
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		73.387.542,06	50.502.862,75
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		10.444.827,74	10.292.889,36
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		10.444.827,74	10.292.889,36
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Dettes sur achats et prestations de services	<b>Note 13</b>	38.942.638,52	26.251.212,38
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		32.683.076,00	20.029.729,18
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		6.259.562,52	6.221.483,20

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2024	31.12.2023
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	<b>Note 14</b>	54.745.690,06	26.834.702,86
a) dettes fiscales		609.081,79	995.574,80
b) dettes au titre de la sécurité sociale		904.317,91	864.086,44
c) autres dettes		53.232.290,36	24.975.041,62
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		53.232.290,36	24.975.041,62
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
<b>D. Comptes de régularisation</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total du bilan (capitaux propres et passif)</b>		<b>801.843.231,48</b>	<b>678.679.155,73</b>

# Comptes de profits et pertes

## Exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 (EN EUROS)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2024	2023
<b>1. Chiffre d'affaires net</b>	<b>Note 15</b>	<b>20.175.367,08</b>	<b>28.660.504,93</b>
<b>2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication</b>		819,93	-2.651,96
<b>3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif</b>			
<b>4. Autres produits d'exploitation</b>	<b>Note 16</b>	<b>23.644.753,15</b>	<b>16.272.761,13</b>
<b>5. Matières premières et consommables et autres charges externes</b>		<b>-14.821.903,05</b>	<b>-20.559.329,12</b>
a) matières premières et consommables	<b>Note 17</b>	-2.222.800,31	-9.564.240,67
b) autres charges externes	<b>Note 18</b>	-12.599.102,74	-10.995.088,45
<b>6. Frais de personnel</b>	<b>Note 19</b>	<b>-17.552.733,53</b>	<b>-15.821.329,63</b>
a) salaires et traitements		-15.520.094,98	-13.817.288,54
b) charges sociales		-2.032.638,55	-2.004.041,09
i) couvrant les pensions		-1.238.254,37	-1.102.979,26
ii) autres charges sociales		-794.384,18	-901.061,83
c) autres frais de personnel			
<b>7. Corrections de valeur</b>		<b>-15.179.842,11</b>	<b>-13.463.249,44</b>
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	<b>Notes 4 &amp; 5</b>	-15.036.160,33	-13.171.324,56
b) sur éléments de l'actif circulant		-143.681,78	-291.924,88
<b>8. Autres charges d'exploitation</b>	<b>Note 20</b>	<b>-8.917.846,78</b>	<b>-6.418.135,44</b>
<b>9. Produits provenant de participations</b>		<b>0,00</b>	<b>1.269.422,03</b>
a) provenant d'entreprises liées		0,00	1.269.422,03
b) provenant d'autres participations			
<b>10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres produits ne figurant pas sous a)			
<b>11. Autres intérêts et autres produits financiers</b>		<b>1.055.813,54</b>	<b>969.897,14</b>
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et produits financiers		1.055.813,54	969.897,14
<b>12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>			
<b>13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>COMPTE DE PROFITS ET PERTES</b>	<b>Références</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>14. Intérêts et autres charges financières</b>		<b>-3.503.790,09</b>	<b>-2.504.180,03</b>
a) concernant des entreprises liées		0,00	0,00
b) autres intérêts et charges financières		-3.503.790,09	-2.504.180,03
<b>15. Impôts sur le résultat</b>		<b>3.820,44</b>	
<b>16. Résultat après impôts sur le résultat</b>		<b>-15.095.541,42</b>	<b>-11.596.290,39</b>
<b>17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.</b>		<b>10.041,27</b>	<b>0,00</b>
<b>18. Résultat de l'exercice</b>		<b>-15.085.500,15</b>	<b>-11.596.290,39</b>

# 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 1 juillet 2017.

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

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

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se clôturer le 31 décembre.

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

Le Fonds est administré par un Conseil d'Administration.

Le Fonds du Logement a pour missions :

- La mise en location de logements abordables à des personnes physiques conformément aux dispositions de la loi du 7 août 2023 sur le logement abordable 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 d'éligibilité prévues par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

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

Le Fonds accomplit par ailleurs toutes autres missions en rapport avec des projets de logements abordables. 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 sur le marché libre. 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 - Présentation des données financières comparatives

Les chiffres de l'exercice se terminant le 31 décembre 2023 relatifs aux postes Créances résultant de ventes et prestations de services, Chiffres d'affaires net, Autres produits d'exploitation, Matières premières et consommables, C.V. sur éléments de l'actif circulant et Autres charges d'exploitation ont été reclassés afin d'assurer la comparabilité avec les chiffres de l'exercice se terminant le 31 décembre 2024.

## ■ NOTE 3 - Principes, règles et méthodes comptables

### 3.1. 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 2024 sont établis selon le principe de continuité d'exploitation.

### 3.2. Principales règles d'évaluation

#### 3.2.1 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.

A 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.

#### 3.2.2 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.

#### 3.2.3 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 %

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.

## ■ NOTE 3 - Principes, règles et méthodes comptables (suite)

### 3.2.4 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.

### 3.2.5 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).

### 3.2.6 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.

### 3.2.7 Comptes de régularisation actif

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

### 3.2.8 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 ».

### 3.2.9 Subventions

Sont entendues par subventions l'ensemble des différents types de financements que perçoit le Fonds, parmi lesquelles une compensation de service public (sur base des articles 16 à 19 et 20 à 23 de la loi du 24 avril 2017) ou encore des aides à la pierre conformément à la loi modifiée du 7 août 2023.

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 subventions reçues pour frais d'études et d'infrastructure sont reconnus au moment de la vente en résultat dans la rubrique des autres produits d'exploitation.

### 3.2.10 Compensation du déficit 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 (i.e. location abordable, vente abordable et vente à coût modéré) est déficitaire, ce déficit sera compensé. Le Conseil d'Administration a interprété que l'investissement nécessaire pour les logements en location abordable, et non détaillé par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, est inclus dans le calcul des compensations. Les investissements reclassés pour vente future sur le marché libre sont entièrement à charge du Fonds.

La compensation du déficit d'exploitation sert à couvrir

un éventuel déficit des activités de location abordable, vente abordable et vente à coût modéré. 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).

### 3.2.11 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.

### 3.2.12 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.

### 3.2.13 Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement.

### 3.2.14 Corrections de valeur

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

### 3.2.15 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 4 - Immobilisations incorporelles

	Licences	Droits de superficie*	Total Immobilisations incorporelles
	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	9.247.555,99	984.020,40	10.231.576,39
Acquisitions de l'exercice	76.281,57	0,00	76.281,57
Transfert	335.818,95	0,00	335.818,95
<b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>	<b>9.659.656,51</b>	<b>984.020,40</b>	<b>10.643.676,91</b>
Corrections de valeur au début de l'exercice	-7.262.394,21	-66.090,33	-7.328.484,54
Dotations de l'exercice	-824.820,90	-9.939,00	-834.759,90
<b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>	<b>-8.087.215,11</b>	<b>-76.029,33</b>	<b>-8.163.244,44</b>
<b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b>	<b>1.572.441,40</b>	<b>907.991,07</b>	<b>2.480.432,47</b>

\* 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 2008 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 5 - 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	145.895.600,80	490.637.486,08	3.895.713,69	6.833.431,21
Acquisitions de l'exercice	9.107.589,42	1.125.426,33	0,00	1.182.395,39
Cessions de l'exercice	-1.204,00	-482.851,57	0,00	-178.163,00
Transferts	56,94	41.231.320,25	-33.801,14	184.993,75
<b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>	<b>155.002.043,16</b>	<b>532.511.381,09</b>	<b>3.861.912,55</b>	<b>8.022.657,35</b>
Corrections de valeur au début de l'exercice	0,00	-146.972.805,09	-2.438.955,01	-4.118.154,20
Dotations de l'exercice	0,00	-13.512.409,51	-137.463,00	-782.492,07
Reprises de l'exercice	0,00	397.900,19	0,00	178.163,00
Transferts	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>	<b>0,00</b>	<b>-160.087.314,41</b>	<b>-2.576.418,01</b>	<b>-4.722.483,27</b>
<b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b>	<b>155.002.043,16</b>	<b>372.424.066,68</b>	<b>1.285.494,54</b>	<b>3.300.174,08</b>

	Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours *	Total Immobilisations corporelles
	EUR	EUR
<b>Prix d'acquisition au début de l'exercice</b>	<b>2.803.428,56</b>	<b>650.065.660,34</b>
Acquisitions de l'exercice	10.648.356,85	22.063.767,99
Cessions de l'exercice	0,00	-662.218,57
Transferts	-647.837,38	40.734.732,42
<b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>	<b>12.803.948,03</b>	<b>712.201.942,18</b>
Corrections de valeur au début de l'exercice	0,00	-153.529.914,30
Dotations de l'exercice	0,00	-14.432.364,58
Reprises de l'exercice	0,00	576.063,19
Transferts	0,00	0,00
<b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>	<b>0,00</b>	<b>-167.386.215,69</b>
<b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b>	<b>12.803.948,03</b>	<b>544.815.726,49</b>

\* 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'État Futur d'Achèvement).

## ■ NOTE 6 - Immobilisations financières

	Parts dans des entreprises liées	Créances sur des entreprises liées
	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	27.901,00	4.414.000,00
Acquisitions de l'exercice	0,00	0,00
Cessions de l'exercice	0,00	0,00
Transferts / reprises	4.414.000,00	-4.414.000,00
<b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>	<b>4.441.901,00</b>	<b>0,00</b>
Corrections de valeur au début de l'exercice	0,00	0,00
Dotations de l'exercice	0,00	0,00
Reprises de l'exercice	0,00	0,00
Transferts	0,00	0,00
<b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b>	<b>4.441.901,00</b>	<b>0,00</b>

	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	-	-
<b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>	<b>201.772,80</b>	<b>77.466,73</b>
Corrections de valeur au début de l'exercice	-	-
Dotations de l'exercice	-	-
Reprises de l'exercice	-	-
Transferts	-	-
<b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b>	<b>201.772,80</b>	<b>77.466,73</b>

## ■ NOTE 6 - 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
Société d'activités de soutien au logement abordable S.A., Luxembourg	100%	31.12.2023	78.162,58	226.133,74
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.

En date du 10 juillet 2024, la dénomination sociale de la société « Quartier de la Fenderie Distribution S.A. » a été modifiée en celle de « Société d'activités de soutien au logement abordable S.A. » et la créance envers celle-ci a été convertie en une augmentation de la participation.

## ■ NOTE 7 - Stocks

	2024	2023
	EUR	EUR
Produits en cours de fabrication	199.741.528,49	141.665.187,00
Produits finis et marchandises	8.014.859,10	3.595.178,35
<b>Total</b>	<b>207.756.387,59</b>	<b>145.260.365,35</b>

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 Wecker (An der Schmëtt), Hosingen (Cité Thiergart), Useldange (rue de Vichten), Greiveldange (rue Bréil), Gonderange (Gehaansraich), Niedercorn (Mathendal), Dillingen (route de Beaufort) ainsi que les projets de grandes envergures situés à Wiltz (Wunne mat der Woltz), Mamer (Wéltgebond) et Dudelange (Neischmelz).

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), Hosingen (Kraiezzaass et Aal Post), Arsdorf (rue du Lac) et Rodange (route de Longwy).

## ■ NOTE 8 - Créances

Les créances se composent comme suit :

	2024	2023
	EUR	EUR
Créances sur achats et prestations de services <= 1 an	22.382.457,33	25.548.725,11
Créances sur achats et prestations de services > 1 an	309.416,79	353.099,07
Subventions à recevoir	16.319.309,07	1.686.708,37
Autres	236.171,66	969.749,85
<b>Total</b>	<b>39.247.354,85</b>	<b>28.558.282,40</b>

## ■ NOTE 9 - Capitaux propres

	Dotations initiales	Autres réserves	Résultats reportés	Bénéfice / Perte de l'exercice
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Situation au début de l'exercice</b>	<b>174.655.973,09</b>	<b>5.497.298,73</b>	<b>4.843.079,66</b>	<b>-11.596.290,39</b>
Augmentation / diminution	0,00	0,00	0,00	0,00
Affectation de l'exercice	0,00	0,00	-11.596.290,39	11.596.290,39
Résultat de l'exercice	0,00	0,00	0,00	-15.085.500,15
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>174.655.973,09</b>	<b>5.497.298,73</b>	<b>-6.753.210,73</b>	<b>-15.085.500,15</b>

## ■ NOTE 10 - Subventions d'investissement en capital

	2024	2023
	EUR	EUR
<b>Valeur brute au début de l'exercice</b>	<b>396.042.308,21</b>	<b>332.720.697,09</b>
Augmentation	67.811.948,36	63.321.611,12
<b>Valeur brute à la fin de l'exercice</b>	<b>463.854.256,57</b>	<b>396.042.308,21</b>
<b>Correction de valeur au début de l'exercice</b>	<b>-56.434.986,03</b>	<b>-50.601.994,53</b>
Reprises	-6.371.329,52	-5.832.991,50
<b>Correction de valeur à la fin de l'exercice</b>	<b>-62.806.315,55</b>	<b>-56.434.986,03</b>
<b>Valeur comptable nette à la fin de l'exercice</b>	<b>401.047.941,02</b>	<b>339.607.322,18</b>

## ■ NOTE 11 - 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
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>5.399.551,22</b>	<b>224.937,49</b>	<b>18.138.040,74</b>	<b>251.043,95</b>
Mouvements de l'exercice				
Dotations	550.725,40	0,00	3.731.670,94	274.201,20
Reprises	-2.191.769,38	-10.385,00	-1.459.396,41	-251.043,95
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>3.758.507,24</b>	<b>214.552,49</b>	<b>20.410.315,27</b>	<b>274.201,20</b>

	Autres provisions	Total des provisions
	EUR	EUR
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>271.235,69</b>	<b>24.284.809,09</b>
Mouvements de l'exercice		
Dotations	117.438,00	4.674.035,54
Reprises	-109.235,69	-4.021.830,43
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>279.438,00</b>	<b>24.937.014,20</b>

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 12 - Dettes envers les établissements de crédit

Au 31 décembre 2024, le Fonds bénéficie de huit ouvertures de crédit de respectivement EUR 16.000.000,00, EUR 6.000.000,00, deux fois EUR 2.000.000,00 et de quatre 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 deux fois EUR 25.000.000,00 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 2024 s'élève à EUR 113.410.559,00 (2023 : EUR 78.008.158,77).

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentent comme suit au 31 décembre 2024 :

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	40.023.016,94	73.387.542,06	0,00	113.410.559,00
Emprunts hypothécaires	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>40.023.016,94</b>	<b>73.387.542,06</b>	<b>0,00</b>	<b>113.410.559,00</b>

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentaient 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	0,00	78.008.158,77
Emprunts hypothécaires	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>27.505.296,02</b>	<b>50.502.862,75</b>	<b>0,00</b>	<b>78.008.158,77</b>

## ■ NOTE 13 - Dettes sur achats et prestations de services

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

	2024	2023
	EUR	EUR
Fournisseurs <= 1 an	22.492.064,14	12.447.652,57
Fournisseurs > 1 an	6.259.562,52	6.221.483,20
Factures non parvenues	10.191.011,86	7.582.076,61
<b>Total</b>	<b>38.942.638,52</b>	<b>26.251.212,38</b>

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

## ■ NOTE 14 - Autres dettes dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an

Les autres dettes se composent comme suit :

	2024	2023
	EUR	EUR
Dettes Fiscales	609.081,79	995.574,80
Dettes au titre de la sécurité sociale	904.317,91	864.086,44
Garanties locatives	2.096.483,74	1.843.991,02
Subventions concernant la vente (en cours)	51.131.924,60	23.131.050,60
Autres	3.882,02	-
<b>Total</b>	<b>54.745.690,06</b>	<b>26.834.702,86</b>

## ■ NOTE 15 - Chiffre d'affaires net

	2024	2023
	EUR	EUR
Ventes	2.106.671,00	11.899.270,60
Revenus de location	16.943.279,79	15.824.855,32
Revenus de bail emphytéotique	548.910,84	526.070,59
Autres revenus	576.505,45	410.308,42
<b>Total</b>	<b>20.175.367,08</b>	<b>28.660.504,93</b>

## ■ NOTE 16 - Autres produits d'exploitation

	2024	2023
	EUR	EUR
Subventions d'exploitation	122.897,00	874.414,40
Reprises sur subventions d'investissements	6.354.122,33	5.931.137,13
Subventions couvrant les déficits d'exploitation	12.969.066,65	4.700.290,48
Autres produits divers	176.836,74	547.941,30
Reprise provision pour grosses réparations logements	1.459.396,41	3.654.425,83
Reprises autres provisions d'exploitation	2.562.434,02	564.551,99
<b>Total</b>	<b>23.644.753,15</b>	<b>16.272.761,13</b>

## ■ NOTE 17 - 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 1.882.063,17 pour l'exercice 2024 (2023 : EUR 9.305.306,77).

## ■ NOTE 18 - Autres charges externes

	2024	2023
	EUR	EUR
Locations immeubles	2.707.700,56	2.340.816,76
Charges liées à la gestion du patrimoine	4.747.928,32	4.167.201,38
Personnel prêté à l'entreprise	60.723,40	10.170,60
Honoraires comptables et d'audit	220.324,57	204.641,29
Charges locatives à charge du FDL	1.698.833,29	1.251.555,44
Honoraires contentieux (Avocats et Huissiers)	139.712,42	270.179,45
Autres	3.023.880,18	2.750.523,53
<b>Total</b>	<b>12.599.102,74</b>	<b>10.995.088,45</b>

## ■ NOTE 19 - Frais de personnel

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

	2024	2023
Employés	177	162

## ■ NOTE 20 - Autres charges d'exploitation

	2024	2023
	EUR	EUR
Pertes sur créances résultant de ventes et de prestations de services	587.600,35	52.417,89
Provision pour grosses réparations logements	3.731.670,94	3.452.156,65
Autres provisions d'exploitation	942.364,60	1.178.907,62
Régul. TVA (prorata) non récupérable	1.644.000,12	1.208.024,72
Autres	2.012.210,77	526.628,56
<b>Total</b>	<b>8.917.846,78</b>	<b>6.418.135,44</b>

## ■ NOTE 21 - 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 10.073.150,44 sur une durée de 5 ans.

En termes d'utilisation de la garantie de l'Etat, EUR 125.000.000,00 est garanti sur des lignes crédits dont EUR 113.410.559,00 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 105.448.859,32.

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 Société d'activités de soutien au logement abordable S.A. (anciennement : Quartier de la Fenderie Distribution S.A. Le montant de l'emprunt au 31 décembre 2024 est de EUR 664.918,64.

## ■ NOTE 22 - Évènements post clôture

Nous n'avons pas connaissance d'évènements qui seraient produits depuis la date de clôture, et qui rendraient nécessaire l'ajustement des états financiers au 31 décembre 2024.

# Comptes annuels séparés

1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024

(EN EUROS)

	Comptabilité générale	Location libre	Vente libre	Location abordable	Vente abordable	Vente à coût modéré	Non pris en compte
<b>1. Chiffre d'affaires</b>	<b>20.175.367,08</b>	<b>5.969.385,78</b>	<b>1.348.932,04</b>	<b>11.371.319,11</b>	<b>1.485.730,15</b>	<b>0,00</b>	
<b>2. Variation de stocks de produits finis et en cours de fabrication</b>	819,93	-86,82	-17,36	2.310,30	-1.348,56	-37,62	
<b>3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif</b>							
<b>4. Autres produits d'exploitation</b>	<b>23.644.753,15</b>	<b>480.554,04</b>	<b>473.371,01</b>	<b>18.249.005,02</b>	<b>4.410.825,04</b>	<b>30.998,04</b>	
<b>5. Matières premières et consommables et autres charges externes</b>	<b>-14.821.903,05</b>	<b>-1.465.927,60</b>	<b>-814.712,98</b>	<b>-10.514.423,63</b>	<b>-2.020.633,28</b>	<b>-6.205,57</b>	
a) matières premières et consommables	-2.222.800,31	-25.182,90	-363.045,18	-675.819,06	-1.158.729,58	-23,59	
b) autres charges externes	-12.599.102,74	-1.440.744,69	-451.667,80	-9.838.604,56	-861.903,70	-6.181,98	
<b>6. Frais de personnel</b>	<b>-17.552.733,53</b>	<b>-1.880.214,80</b>	<b>-381.190,06</b>	<b>-13.340.154,54</b>	<b>-1.931.730,27</b>	<b>-19.443,86</b>	
a) salaires et traitements	-15.520.094,98	-1.662.482,49	-337.047,55	-11.795.340,32	-1.708.032,39	-17.192,23	
b) charges sociales	-2.032.638,55	-217.732,30	-44.142,50	-1.544.814,22	-223.697,89	-2.251,63	
i) couvrant les pensions	-1.238.254,37	-132.639,41	-26.890,98	-941.078,76	-136.273,56	-1.371,66	
ii) autres charges sociales	-794.384,18	-85.092,89	-17.251,52	-603.735,46	-87.424,33	-879,97	
c) autres frais de personnel							
<b>7. Corrections de valeurs</b>	<b>-15.179.842,11</b>	<b>-2.637.826,11</b>	<b>-35.099,19</b>	<b>-12.374.421,33</b>	<b>-131.175,14</b>	<b>-1.320,35</b>	
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	-15.036.160,33	-2.602.775,09	-35.099,19	-12.265.790,57	-131.175,14	-1.320,35	
b) sur éléments de l'actif circulant	-143.681,78	-35.051,02	0,00	-108.630,76	0,00	0,00	
<b>8. Autres charges d'exploitation</b>	<b>-8.917.846,78</b>	<b>-1.453.379,94</b>	<b>-234.342,27</b>	<b>-5.696.564,42</b>	<b>-1.530.512,98</b>	<b>-3.047,17</b>	
<b>9. Produits provenant de participations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
a) provenant d'entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
b) provenant d'autres participations							
<b>10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
a) concernant des entreprises liées							
b) autres produits ne figurant pas sous a)							
<b>11. Autres intérêts et autres produits financiers</b>	<b>1.055.813,54</b>	<b>16.458,07</b>	<b>4.014,76</b>	<b>856.878,68</b>	<b>176.319,14</b>	<b>2.142,88</b>	
a) concernant des entreprises liées							
b) autres intérêts et produits financiers	1.055.813,54	16.458,07	4.014,76	856.878,68	176.319,14	2.142,88	
<b>12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>							
<b>13. Corrections de valeur sur immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>14. Intérêts et autres charges financières</b>	<b>-3.503.790,09</b>	<b>-372.463,00</b>	<b>-57.805,95</b>	<b>-2.573.702,00</b>	<b>-496.908,36</b>	<b>-2.910,78</b>	
a) concernant des entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
b) autres intérêts et charges financières	-3.503.790,09	-372.463,00	-57.805,95	-2.573.702,00	-496.908,36	-2.910,78	
<b>15. Impôts sur le résultat</b>	<b>3.820,44</b>	<b>409,24</b>	<b>82,97</b>	<b>2.903,55</b>	<b>420,45</b>	<b>4,23</b>	
<b>16. Résultat après impôts sur le résultat</b>	<b>-15.095.541,42</b>	<b>-1.343.091,13</b>	<b>303.232,99</b>	<b>-14.016.849,26</b>	<b>-39.013,81</b>	<b>179,80</b>	
<b>17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.</b>	<b>10.041,27</b>	<b>166,02</b>	<b>6.009,11</b>	<b>3.064,87</b>	<b>799,56</b>	<b>1,72</b>	
<b>18. Résultat de l'exercice</b>	<b>-15.085.500,15</b>	<b>-1.342.925,11</b>	<b>309.242,09</b>	<b>-14.013.784,39</b>	<b>-38.214,25</b>	<b>181,52</b>	







**FONDS DU LOGEMENT**

52, bd Marcel Cahen L-1311 Luxembourg  
Tél. : +352 26 26 44 1 - Fax : +352 22 31 31  
[www.fondsdulogement.lu](http://www.fondsdulogement.lu)