



Table des matières

Préface de Henri Kox - Ministre du Logement	2
Interview de la présidente - Madame Diane Dupont	4
Nos missions	6
Organisation et Gouvernance	8
Chiffres clés	14
Évolutions	15
Les actualités 2021	16
Le Fonds du Logement vous accompagne	18
Le Fonds du Logement construit pour vous	28
Le Fonds du Logement s'engage	40
Le bilan et les résultats 2021	46

Préface

HENRI KOX

MINISTRE DU LOGEMENT



Vers la réalisation du droit au logement, avec un partenaire de taille !

Le taux actuel de seulement 2 à 3 % des logements abordables est largement insuffisant ! Afin de garantir la cohésion sociale, il est primordial de changer cette donne en augmentant substantiellement l'offre en logements abordables. À terme, on vise une offre qui au moins subvient aux besoins des 18 % de personnes en risque de pauvreté. Cela n'est possible qu'avec nos alliés fiables et efficaces.

Le Fonds du Logement est un des partenaires clés dans la mise en œuvre de la Stratégie Logement du Ministère. Au service de la société, il a pour objectif de contribuer au développement de l'habitat par le biais de la construction de logements abordables avec une priorité sur la création de logements locatifs. Plus de 40 ans d'expérience ont permis au Fonds de développer des compétences élevées en matière de réalisation de logements abordables. En tant que maître d'œuvre, le Fonds du Logement est une référence pour l'État, les communes, les corps de métiers et tout le secteur de la construction. Il est l'expert de projets de petite, moyenne, grande et dorénavant de très grande échelle. Il gère tout type de projet de construction : des rénovations dans des cœurs de villages historiques, la création de nouveaux quartiers entiers, l'assainissement d'anciennes friches industrielles et des lotissements dans les plus grandes agglomérations. S'y ajoute l'entretien et la rénovation de son patrimoine propre.

En phase avec l'accroissement des investissements publics dans la création de logements abordables - tous départements confondus - les moyens financiers et en ressources humaines du Fonds du Logement croîtront considérablement les années à venir. Les grands projets d'envergure en planification nécessitent des moyens appropriés. Avec les lois de financement des projets, votées ou en cours d'instance, le Fonds du Logement entre dans une nouvelle ère. Wunne mat der Wooltz (Wiltz), NeiSchmelz (Dudelange), Wältgebond (Mamer) et An der Schmëtt (Biver) représentent plus de 1 600 logements récemment mis sur les rails. À terme, les deux grands projets de Wiltz et Dudelange représenteront à eux seuls 2 400 nouveaux logements abordables.

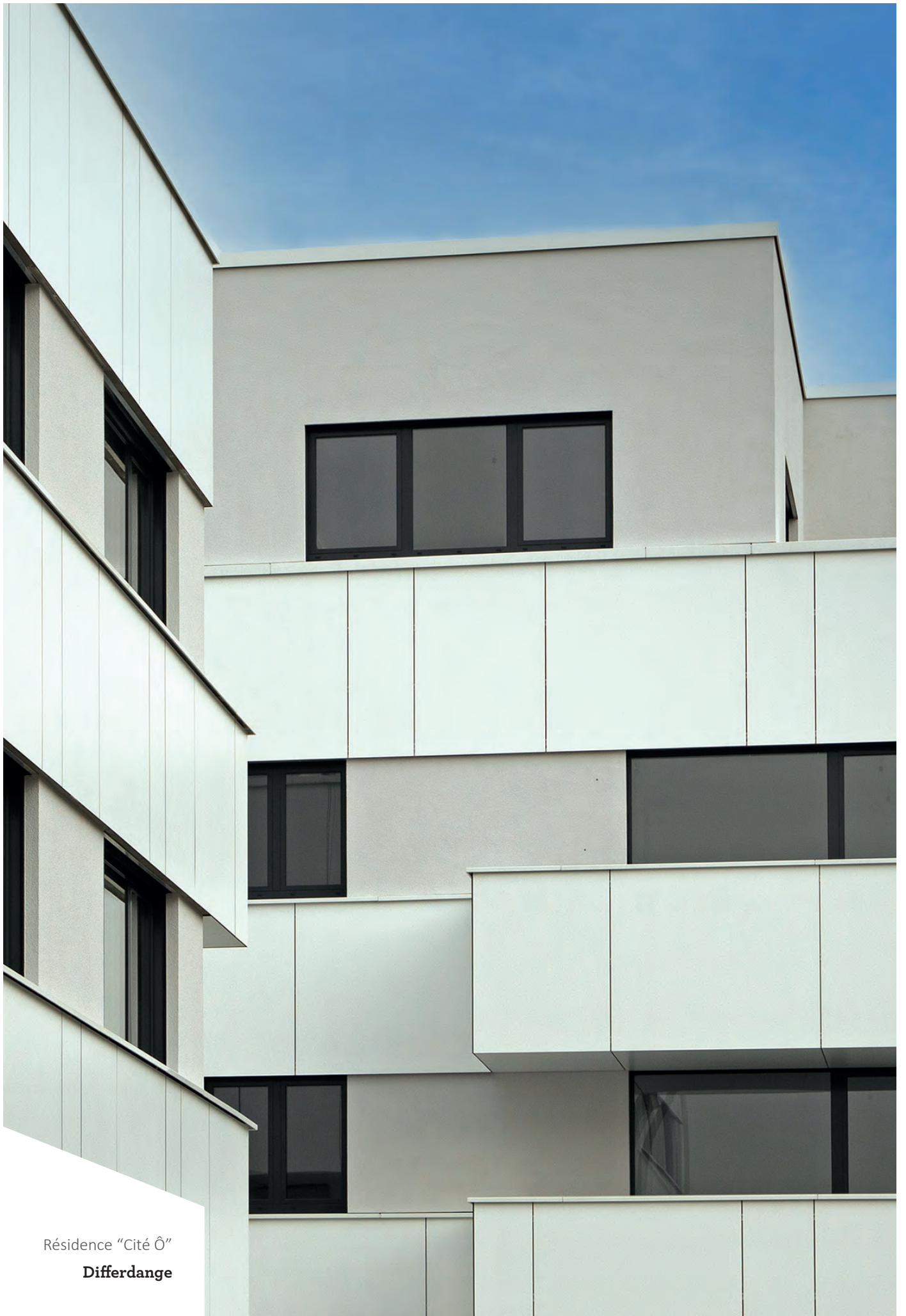
Le plus grand bailleur social du pays

Actuellement, le Fonds du Logement est le plus grand gestionnaire de logements publics en location avec un parc locatif de plus de 2 000 logements. Il assure l'accompagnement social de ses quelques 5 000 locataires. Avec les projets en cours, cette mission du Fonds prendra encore plus d'amplitude. Le projet de loi relative au logement abordable en cours d'instance donnera les outils de gestion et de rétribution adaptés.

En tant que premier bailleur social du pays, le Fonds du Logement développera à l'avenir davantage son expertise du vivre ensemble dans les quartiers. Une bonne gestion de quartier contribue à un bon échange entre les habitants et à une intégration locale réussie. Il s'agit d'une mission importante pour favoriser la cohésion sociale locale.

Les missions du Fonds du Logement sont donc multiples : promoteur public, bailleur social, urbaniste de l'avenir, accompagnateur social et futur expert du "Quartiersmanagement". Le Fonds a une grande responsabilité sociale et sociétale.

Je remercie tous les collaborateurs du Fonds du Logement pour le travail important qu'ils réalisent à tous les niveaux pour la société et l'avenir du pays.



Résidence "Cité Ô"
Differdange

Interview

DIANE DUPONT

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS DU LOGEMENT



Quel est le bilan de cette année 2021 ?

Cette année est marquée par le démarrage imminent de grandes réalisations avec le vote des lois de financement des projets de moyenne et de grande envergure sis à Mamer et à Wiltz, mais également le vote de la loi portant sur la suppression du Fonds Syrdall par laquelle le Fonds du Logement est devenu propriétaire des lieux et sera en charge de l'exécution des travaux du projet "An der Schmëtt" à partir de janvier 2022.

Par ailleurs, la gestion de la crise sanitaire liée au "Covid 19" et ses conséquences directes et indirectes sont encore présentes. À nouveau, le Fonds du Logement a été tenu de prolonger ses travaux à distance mais il a su maintenir l'activité sur ses chantiers et rester disponible pour ses clients, partenaires et fournisseurs afin de répondre à ses missions et respecter ses délais légaux.

Ainsi, en dépit de l'augmentation des coûts de construction et du manque de matériaux, il a procédé à la mise sur le marché de 98 unités de logement au cours de l'année et poursuivi ses travaux d'exécution ou de développement sur 178 autres projets. Il a également rempli ses missions d'accueil, de suivi et d'accompagnement des habitants de ses résidences et quartiers, d'entretien de son patrimoine immobilier et de rénovation de logements. En juillet 2021, les équipes se sont notamment mobilisées à la suite des intempéries pour venir en aide et soutenir les locataires victimes d'inondations dans une douzaine de résidences et procéder aux rénovations et réparations dans les plus brefs délais.

Quels sont les travaux du Conseil d'administration cette année ?

En 2021, le Conseil d'administration du Fonds du Logement a tenu 12 réunions au cours desquelles il a traité 184 dossiers portant sur la gestion du Fonds, dont 41 % relatifs à l'urbanisme et à la construction de logements, 15 % portant sur les ressources humaines, 6 % concernant la gestion des risques et conformité, 11 % concernant le suivi clientèle, 5 % pour le suivi juridique, 3 % pour les finances et la comptabilité, et 19 % pour les services supports ou transverses.

Concernant les décisions relatives au développement des projets de construction, 17 dossiers de budget APD/PAP portant sur un engagement de +/- 315 M € en vue de la réalisation de 448 unités de logement, ainsi que 20 procédures spécifiques de marché publics ont été approuvés en cours d'année.

Quels sont les défis et les objectifs à venir ?

Avec le démarrage imminent de certains projets d'envergure en parallèle aux autres réalisations en cours, le suivi et l'accompagnement des habitants de ses quartiers et résidences, l'entretien et la rénovation de son patrimoine en constante augmentation, le Fonds du Logement a de nombreux défis et objectifs.

Il est un partenaire incontournable du développement et de la gestion du logement abordable et durable au Luxembourg et continue chaque année à s'optimiser et à se perfectionner afin d'améliorer ses services. A cette fin notamment, dans un souci de lutte contre le réchauffement climatique et d'accompagnement des ménages occupants à vivre convenablement et durablement, conformément à ses missions, il a notamment élaboré un concept de rénovation de l'ensemble de son parc immobilier afin d'améliorer l'efficacité énergétique de ses résidences.

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

Nos Missions

Institué par la loi modifiée du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'Établissement public nommé "Fonds du Logement", le Fonds du Logement a pour objectif de contribuer au développement et à la construction de logements abordables destinés à :

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

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

Afin de garantir une mixité de fonctions ainsi qu'une mixité sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds peut, à titre accessoire, acquérir, créer, rénover, aliéner ou donner à bail ou céder des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements non-subventionnés.

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

“Accueillir, loger et accompagner”

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

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



Immeubles résidentiels
Echternach

Organisation et Gouvernance

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

Le Conseil d'administration

Le Fonds est administré par un Conseil d'administration composé de treize membres nommés par le Grand-Duc pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois de suite, et présidé par un représentant du membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions. Depuis décembre 2017, Madame Diane Dupont occupe cette fonction.

Le Conseil d'administration connaît de tous les aspects de la gestion du Fonds. Il définit la politique générale et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l'approbation du ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Un commissaire du Gouvernement, nommé par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, contrôle l'activité, la gestion technique, administrative et financière du Fonds. Le commissaire du Gouvernement assiste avec voix consultative aux séances du Conseil d'administration. Depuis juin 2017, Madame Andrée Gindt occupe cette fonction.

Remich | Route de Mondorf



Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2021 :

■ **Monsieur FRANK ARNDT**

représentant l'OGBL

■ **Madame CHRISTEL CHATELAIN**

Head of Economic Affairs Chamber of commerce,
représentant la Chambre de Commerce

■ **Monsieur GEORGES DENNEWALD**

Membre 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 MICK ENTRINGER**

Chargée de Communication,
représentant le membre du Gouvernement
ayant le Logement dans ses attributions

■ **Madame STEPHANIE GOERENS**

Conseiller de Gouvernement première classe,
représentant le membre du Gouvernement
ayant la Famille dans ses attributions

■ **Monsieur ARNAUD GAMARRA**

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

■ **Monsieur MARCEL GOEREND**

représentant le LCGB

■ **Monsieur LAURENT KNAUF**

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

■ **Monsieur LOUIS OBERHAG**

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

■ **Monsieur LOUIS REUTER**

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

■ **Madame NADINE WELTER**

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

■ **Monsieur TOM WIRION**

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

La Direction

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

Membres de la Direction au 31 décembre 2021 :

■ **Monsieur JACQUES VANDIVINIT**

Directeur Général,

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

■ **Monsieur JÉRÔME DIERICKX**

Directeur-adjoint,

en charge des services clients et des services financiers

■ **Monsieur DIRK KINTZINGER**

Directeur-adjoint,

en charge des activités liées à l'urbanisme & foncier, la construction, et la gestion du patrimoine



Au cours de l'année 2021, la Direction du Fonds du Logement a notamment procédé à/au :

- la poursuite du développement de partenariats avec les Administrations communales et les Institutions publiques du pays en vue du développement des projets en cours et futurs,
- l'accroissement du service dédié aux Projets de Grande Envergure que sont "Wunne mat der Wooltz" à Wiltz et "NeiSchmelz" à Dudelange, afin de mener à bien ces projets complexes et de longue durée,
- suivi du plan de continuité des activités dans le cadre de la crise sanitaire liée au "Covid 19", avec la cellule de crise dédiée, permettant la disponibilité continue des services du Fonds pour ses fournisseurs et ses clients tout en veillant à la sécurité-santé des collaborateurs,
- l'amélioration du fonctionnement du Fonds par le déploiement de nouveaux process et procédures internes,
- développement des compétences et des effectifs,
- renforcement de la collaboration avec les partenaires sociaux du pays,
- la création d'un concept de rénovation énergétique pour l'ensemble de son patrimoine,
- la contribution au travail préparatoire des changements législatifs liés au défi du logement abordable au Luxembourg,
- l'analyse proactive de solutions pour remédier au manque de matériaux et à l'augmentation des prix,
- la mise en place d'une road-map et la définition d'objectifs stratégiques à suivre.

Les Commissions et Comités internes

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

La Commission d'acquisition

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

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



Differdange | Cité Ô



La Commission consultative

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

Le Comité d'éthique

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

Le Comité d'audit

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

Esch-sur-Alzette | rue Joseph Hackin





Maisons unifamiliales
Esch-sur-Alzette

Chiffres clés

Réalisations 1979-2021



4 266

Logements réalisés



2 064

Logements réalisés pour la location aux particuliers



1 723

Logements réalisés pour la vente aux particuliers



479

Logements réalisés pour l'État et les Institutions

Le foncier et la construction



303

Unités en cours d'exécution



178

Projets en cours d'étude ou en réalisation



389

Analyses d'affectation/prospection ou de préemption sur l'année

L'accompagnement clients



183

Locations/relogements sur l'année



1 534

Demandes de logement subventionné enregistrées sur l'année



228

Visites/rencontres sociales sur l'année



34

Ventes/reventes actées sur l'année

Le patrimoine



1 293

Interventions techniques sur l'année



84

Rénovations de logements sur l'année

Employés



155

Collaborateurs

Évolutions

	2017	2018	2019	2020	2021	Variation 2020/2021
EN MILLIONS €						
Total du bilan	469,8	498,0	507,0	534,8	569,6	7 %
Capitaux propres	387,7	410,4	422,0	434,3	464,3	7 %
Provisions	25,7	24,1	24,5	23,8	24,1	1 %
Actifs immobilisés						
Terrains	78,9	91,2	94,6	102,5	124,9	22 %
Constructions	259,1	259,4	261,8	263,8	278,1	5 %
Chiffre d'affaires	23,7	34,5	45,8	29,4	25,8	-12 %
EN UNITÉS DE LOGEMENT						
Logements réalisés pour la location aux particuliers⁽¹⁾	1.890	1.907	1.937	2.003	2 064	3 %
Logements réalisés pour la vente aux particuliers⁽¹⁾	1.548	1.659	1.670	1.686	1 723	2 %
Logements réalisés pour l'État et les Institutions⁽¹⁾	479	484	484	479	479	0 %
Unités en cours d'exécution	321	288	399	365	303	-17 %
Logements achevés (vente/location)	133	133	41	82	98	20 %
EN COLLABORATEURS						
Personnel⁽²⁾	73	87	114	134	139	3,7 %

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

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

Les actualités 2021

Février



Fête du bouquet de 2 ensembles résidentiels quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette



Mise sur le marché de la résidence "Miwwelchen" à Differdange



Reportage RTL sur le futur quartier "NeiSchmelz" à Dudelange

Mars



Fête du bouquet de 17 maisons unifamiliales quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette



En raison de la crise sanitaire liée au "Covid 19", certains événements publics ont été annulés ou organisés à distance au cours de l'année

Avril



Fête du bouquet d'un immeuble résidentiel à Luxembourg-Gasperich



Reportage RTL sur la réalisation d'un immeuble résidentiel à Luxembourg-Gasperich



Décoration de la Ferme Nelson par un "Prix Spécial Patrimoine Bauhàrepräis 2020" à Colmar-Berg

Juin



Fête du bouquet de 5 maisons bi-familiales à Fentange



Reportage RTL sur le futur quartier "Wunne mat der Wooltz" à Wiltz



Achèvement des travaux de gros-oeuvre du Campus Geitz du futur quartier "Wunne mat der Wooltz" à Wiltz

Juillet



Participation à la Semaine de l'Énergie avec la présentation du projet de construction de 5 maisons bi-familiales en bois à Fentange

Août



Fête du Bouquet d'un ensemble résidentiel quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette

Reportage RTL sur le quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette

Septembre



Participation au Social Summer à Dudelange : "Logement social, mythe ou réalité ?"

Inauguration de 7 maisons unifamiliales et 1 maison bi-familiale à Noerdange et à Schweich

Participation à l'European Dialog Initiative

Octobre



Participation à la Semaine Nationale du Logement

Réunion d'information publique sur le "PAP Manerchen" à Echternach

Inauguration de 5 ensembles résidentiels à Echternach



Pose de la 1^{re} pierre de 3 ensembles résidentiels à Niederkorn

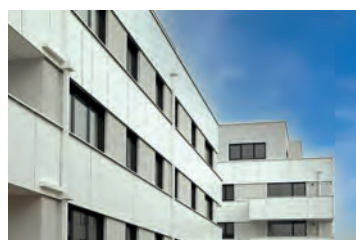
Présentation des aspects de l'économie circulaire du futur quartier "Wunne mat der Wooltz" à l'exposition Universelle Dubai

Décembre



1^{er} coup de pelle d'une résidence de 4 appartements à Harlange

Mise sur le marché de 17 maisons unifamiliales quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette



Mise sur le marché de 2 ensembles résidentiels "Cité Ô" à Differdange

Participation à la table ronde "gestion des terres polluées" à Wiltz

Le Fonds du Logement vous accompagne

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

Ainsi, **le service Location** gère la mise à disposition de plus de 2 060 unités de logement répondant aux besoins et à la situation financière de divers types de ménages, à savoir :

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

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

Le service Vente, quant à lui, travaille à favoriser l'accès à la propriété aux ménages qui ne pourraient se permettre l'acquisition d'un bien sur le marché privé, prioritairement via la commercialisation de logements subventionnés réservés aux ménages bénéficiant d'une prime d'acquisition ou de construction auprès du Service des aides au logement. Les terrains sur lesquels sont construits les biens vendus par le Fonds du Logement sont cédés dans le cadre d'un droit d'emphytéose d'une durée de 99 ans. Le Fonds du Logement se réserve un droit de rachat (droit de préemption conventionnel) en cas de revente du bien pendant toute la durée du droit d'emphytéose.

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



Differdange | Résidence "Miwwelchen"

Le service Gestion du Patrimoine veille à la maintenance préventive et curative du patrimoine locatif du Fonds. Il effectue les visites et les états des lieux des logements avec les candidats locataires, coordonne les travaux de remise en état des logements vacants, se charge de la mise aux normes et de la modernisation constante du portefeuille de résidences. L'optimisation des services logistiques (nettoyage des parties communes ou stockage, tri et évacuation des déchets) et énergétiques (relevés et suivi des consommations énergie, recalcul CPE) visant la maîtrise des charges de fonctionnement d'un immeuble ainsi que la mise en œuvre de mesures de réhabilitation adéquate représentent un volet de ses défis. Un call center technique se tient à la disposition des locataires occupants 24/24 et 7/7.

La Location



183

Logements
loués/reloués sur l'année



1 534

Demandes de logement
locatif subventionné
enregistrées sur l'année



3 940

Dossiers enregistrés

Au cours de l'année, **le service Location** a reçu 4 203 nouvelles demandes de logement locatif subventionné dont 1 534 complètes et enregistrées sur la liste d'attente du Fonds du Logement.

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

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

En 2021, l'actualisation a porté sur 3 940 dossiers enregistrés.

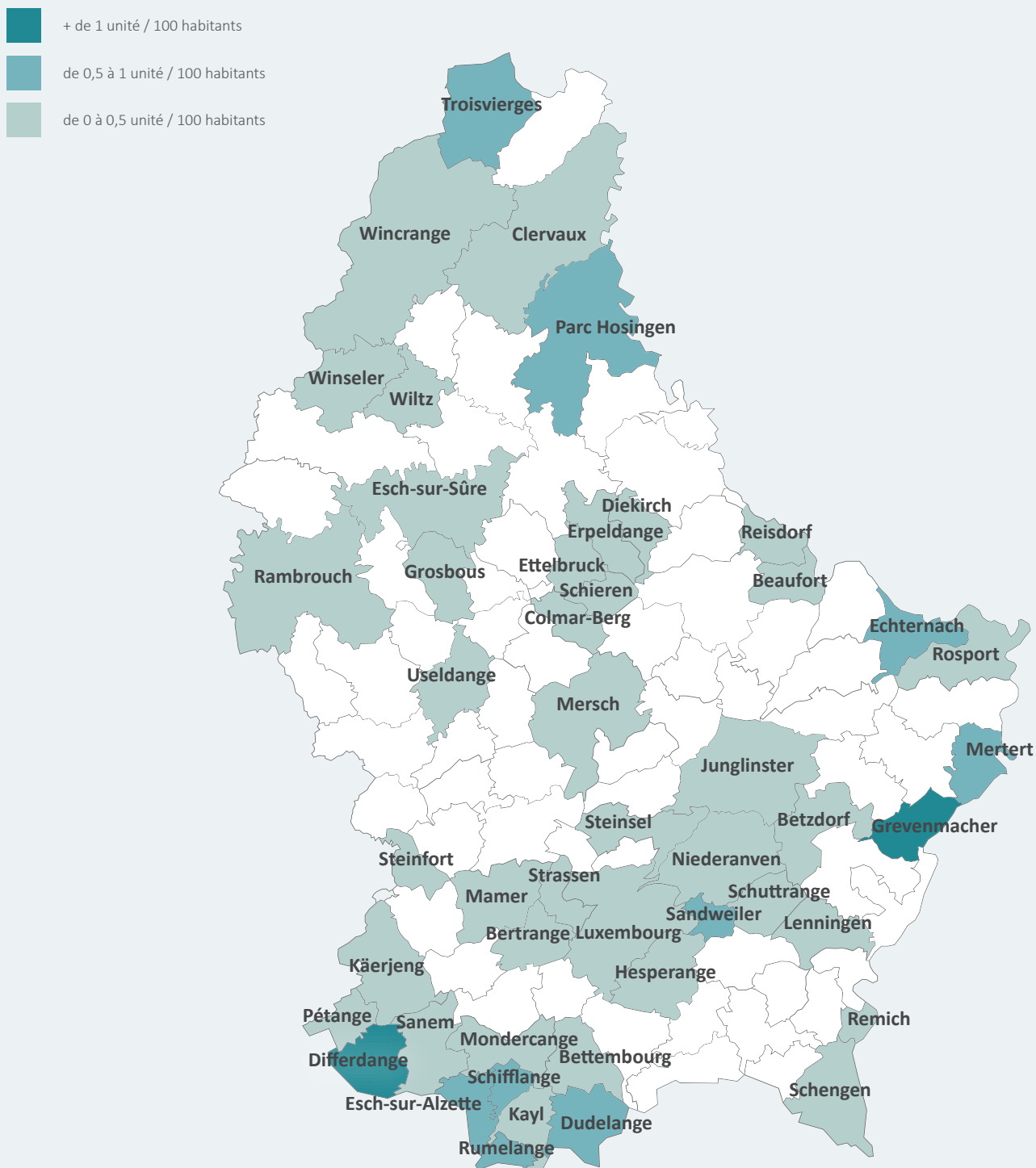
En parallèle, le service a procédé à l'attribution et à la location de 122 logements, dont 105 logements subventionnés et 17 logements non-subventionnés. Dans le cadre de la mixité des fonctions exercée par le Fonds, 135 emplacements de parking et 1 espace commercial ont également été loués par ses soins.

Echternach | Rue Kahlenbeerch



Répartition des logements locatifs du Fonds du Logement par commune

Avec 2 064 logements répartis sur 48 communes, le Fonds du Logement gère le parc locatif social le plus important du pays. Les Villes de Luxembourg, Differdange, Esch-sur-Alzette et Dudelange recensent, à elles seules, environ 60 % du parc locatif.



L'Accompagnement Social



234

Enquêtes sociales



228

Visites/rencontres sociales
sur l'année



1 988

Interventions sociales

En 2021, **le service Accompagnement Social** a procédé à 234 enquêtes sociales auprès des candidats locataires en vue de l'étude des dossiers par la Commission consultative pour avis. En parallèle, il a effectué 1 988 interventions auprès des ménages occupants des logements locatifs, dont des entretiens téléphoniques, des entrevues pour le suivi financier ou la révision des loyers en collaboration avec le service Comptabilité, ou encore pour l'accompagnement des relations de voisinage.

Il a également mis en place une documentation détaillant son rôle et ses activités au sein du Fonds, à l'attention des candidats locataires, des ménages occupants, des asbl(s), et des offices sociaux.



Le Fonds du Logement à votre écoute

À la suite des intempéries de juillet 2021, les éducateurs et assistants sociaux ont procédé à une centaine d'appels téléphoniques auprès des locataires occupants du Fonds du Logement en situation d'inondation. Les éducateurs ont effectué environ 70 visites pour entendre et récolter la parole, informer et soutenir, si besoin. L'urgence était de savoir si les ménages occupants étaient en sécurité avec une alternative immédiate de logement et une possibilité de se nourrir ; ensuite, de renseigner sur les démarches à entreprendre (contact avec les assurances, commune de résidence, offices sociaux), de s'enquérir de l'état de santé ou de permettre aux habitants de se confier à la suite de la catastrophe. Tous étaient à la recherche d'une aide concrète leur permettant d'aller de l'avant.



Maisons unifamiliales
et maison bi-familiale
Noerdange

La Vente



2

Espaces commerciaux
vendus



29

Logements
vendus/revendus



1 664

Baux emphytéotiques
suivis et administrés

Au cours de l'année, **le service Vente** a procédé aux ventes actées de 21 appartements à Echternach, de 7 maisons unifamiliales sises à Dudelange, Noerdange, Schweich et à Useldange, de 2 espaces commerciaux sis à Esch-sur-Alzette et à Luxembourg, et d'1 parking à Luxembourg.

Dans le cadre du droit de rachat appliqué par le Fonds, il a également procédé au rachat de 2 appartements et d'une maison à Esch-sur-Alzette et à Asselborn, et à la revente d'un appartement à Differdange.

En parallèle, le Fonds a également procédé à la vente d'un local à Tétange et d'un immeuble auprès de l'Administration communale de Käerjeng.

Au total, les ventes de l'année représentent un montant de **11,9 M €**.

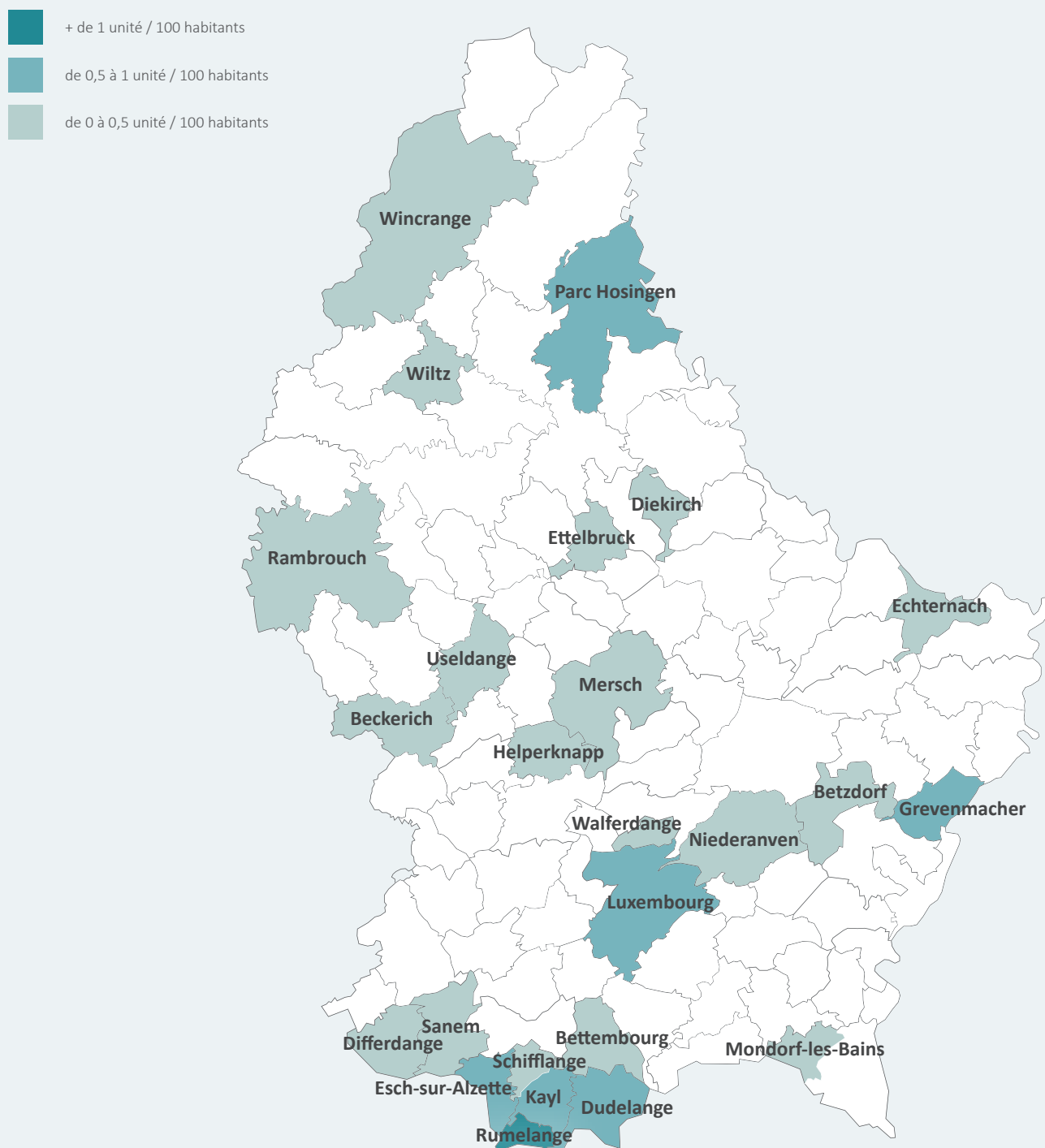
Enfin, le service a également procédé au suivi de 51 cessions de baux emphytéotiques sur les 1 664 dossiers gérés et administrés par ses soins.

Noerdange | Rue de Diekirch



Répartition des logements vendus par le Fonds du Logement par commune

Depuis sa création, le Fonds du Logement a procédé à la mise sur le marché de 1 723 logements destinés à la vente répartis sur 25 communes. La Ville de Luxembourg comptabilise, à elle seule, 46 % des ventes réalisées.



La Gestion du Patrimoine



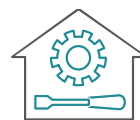
119

Interventions permanences



289

États des lieux
d'entrée/sortie de logements



1 293

Interventions techniques

Dans le cadre de ses activités, **le service Gestion du Patrimoine** a procédé à l'entretien, la maintenance préventive et curative des installations et des équipements communs, et à la mise en conformité aux exigences réglementaires de plus de 2 060 logements en propriété pleine ou en copropriété. Pour ce faire, il a établi un inventaire des équipements et des installations techniques pour mettre en œuvre un planning d'entretien préventif dans le cadre de l'exploitation d'une gestion de maintenance assistée par ordinateur. Une veille énergétique a également été instaurée par la lecture physique mensuelle des compteurs principaux des résidences et une modernisation des systèmes de comptage des calorimètres est en cours.

Pour assumer ces missions, le service a mis en place des accès techniques aux immeubles, aux stocks de consommables et machines d'outillages pour la réalisation de menus travaux d'entretien, de réparation ou de rénovation, et des équipes régionales ont été créées pour assurer la proximité des agents aux résidences sous gestion. Depuis 2017, il a également mis en œuvre l'installation de cuisines équipées dans chaque logement locatif remis à disposition, et depuis 2020, l'équipement de détecteurs de fumée, le câblage vertical et la distribution de la fibre optique.

En parallèle, le service Gestion du Patrimoine a travaillé avec les services Construction et Urbanisme & Foncier à partir des réceptions finales des ouvrages afin de mettre en exploitation les nouveaux sites dans un délai raisonnable. Il a élaboré et actualisé les règlements d'ordre intérieur des résidences avec une veille particulière au tri sélectif des déchets pour lequel certaines résidences sont en cours de labélisation @SuperDrecksksécht. Enfin, il a assuré 472 visites et états des lieux d'entrée/sortie de logements, 1 293 interventions techniques, 119 interventions en permanence, et la rénovation de 84 logements.



Le Fonds du Logement à votre écoute

En juillet 2021, une douzaine de résidences sises à Esch-sur-Alzette, Luxembourg-Grund, Echternach et Steinheim ont été touchées par les intempéries ayant engendrées des inondations. Le service Gestion du Patrimoine s'est mobilisé afin de venir en aide aux habitants sinistrés et procéder aux rénovations et réparations dans les plus brefs délais. En octobre 2021, le service s'est à nouveau mobilisé, en collaboration avec le service Accompagnement Social, suite à un incendie dans une résidence sise à Luxembourg-Gasperich pour soutenir et accompagner les habitants et reloger un ménage locataire.



Résidence "Cité Ô"
Differdange

Le Fonds du Logement construit pour vous

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

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

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

Le développement de quartiers de petite, moyenne ou de grande envergure fait également partie de ses attributions, en collaboration avec **le service des Projets de Grande Envergure**. Dans ce contexte, ils gèrent des travaux de dépollution et d'assainissement responsable des sols, ils établissent des concepts de développement de quartiers écologiques et novateurs et ils effectuent tous les aménagements, partant des infrastructures jusqu'à la création de lieux de vie et d'habitat où il fait bon vivre.

Fentange | Op der Sterz



L'Urbanisme & Foncier



24

Études de dossiers
de prospection



31

Analyses de dossiers
de gré-à-gré



332

Analyses de dossiers
de préemption

En 2021, **le service Urbanisme & Foncier** a assuré la mission d'urbaniste-conseil de 11 PAP(s), d'une superficie totale d'environ 30,72 ha, représentant la projection de 861 unités de logement à réaliser.

En parallèle, il a poursuivi la réconciliation de toutes les bases et données foncières du Fonds et la régularisation foncière et cadastrale de parcelles en collaboration avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie et certaines communes. Ainsi, au 31 décembre 2021, quelques 1 714 parcelles représentant 216,85 ha réparties sur 69 communes, appartenaient ou étaient maîtrisées par le Fonds du Logement.

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



La Commission d'acquisition

Au cours de l'année, la Commission d'acquisition a tenu **35 réunions** au cours desquelles **389 dossiers** ont été traités ayant permis l'acquisition de 13 lots, parcelles et/ou biens sis à Helperknapp, Grosbous, Differdange, Kiischpelt, Junglinster, Sanem, Boulaide et Frisange.

La Construction



98

Unités de logement
mises sur le marché



63

Communes partenaires



178

Projets en cours
de réalisation/étude

En 2021, **le service construction** a permis de procéder à la mise sur le marché de 6 nouvelles réalisations comprenant 98 unités de logement. Il a également poursuivi ses travaux de construction ou de rénovation sur 11 chantiers et procédé au démarrage de travaux de 3 nouveaux projets en vue de la mise sur le marché de 198 logements supplémentaires dans un avenir proche.

Les projets 2021



Maisons uni/bi-familiales Beckerich

Ensemble de quatre maisons unifamiliales et d'une maison bi-familiale de 3 à 4 chambres-à-coucher formant un îlot abritant les jardins privatifs au centre.

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

LOCALISATION

Rue de Diekirch à Noerdange

TYPE D'UNITÉS

4 maisons unifamiliales et 1 maison bi-familiale

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



Maisons unifamiliales Beckerich

Maisons unifamiliales en bande de 4 chambres-à-coucher, réalisées sur demi-niveaux et ouvertes sur un jardin privatif orienté sud.

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

LOCALISATION

Coin Sellerstrooss/An der Hoh à Schweich

TYPE D'UNITÉS

3 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



Résidence "Miwwelchen" Differdange

Résidence mixte comprenant 12 logements destinés aux jeunes familles, 16 logements réservés aux personnes âgées et 3 espaces commerciaux.

La conception a été confiée au bureau Dewey Muller. Les autres hommes de l'art ayant participé au projet sont le bureau INCA pour le génie statique, Boydens pour le génie technique, Cocert pour le conseil en énergie, Safetyplan pour la coordination de sécurité-santé et Secolux pour le contrôle technique.

LOCALISATION

Place des alliés à Differdange

TYPE D'UNITÉS

12 appartements pour jeunes familles,
16 appartements pour personnes âgées,
3 surfaces commerciales

OBJECTIF

Location subventionnée (logements)
Location non-subventionnée (commerces)

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achevé ■■■



Ensembles résidentiels Differdange

Afin de permettre la mise sur le marché de logements locatifs supplémentaires, le Fonds du Logement a procédé à l'acquisition de 2 ensembles résidentiels comprenant 13 unités de logement de 1 à 3 chambres-à-coucher.

LOCALISATION

Rue Yvonne Useldinger-Hostert à Oberkorn

TYPE D'UNITÉS

26 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Acquisition

STATUT

Achevé ■■■

Les projets 2021



Immeubles résidentiels Echternach

Ensemble de 5 résidences de 6 appartements de 1 à 4 chambres-à-coucher. Deux résidences, destinées à la vente, ont été mises sur le marché en 2020. Les 3 résidences restantes, dont une réservée à la location, ont été livrées au cours de l'année 2021.

La conception du projet a été confiée au bureau Diane Heirend Architecture et Urbanisme. Les autres hommes de l'art ayant participé sont les bureaux Ney & Partners pour le génie statique, BLS Energieplan pour le génie technique, HBH pour la coordination de sécurité-santé, Socotec pour le contrôle technique et Cocert pour le conseil en énergie.

LOCALISATION

15-17, rue Kahlenbeerch à Echternach

TYPE D'UNITÉS

18 appartements

OBJECTIF

Vente subventionnée (12 unités)
Location subventionnée (6 unités)

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achévé ■■■



Maisons unifamiliales (5SB) Esch-sur-Alzette

Ensemble de 17 maisons en bande de 3 à 5 chambres-à-coucher sises au cœur du nouveau quartier de vie "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen. Chaque maison bénéficie, sur l'avant, d'un carport, d'un petit jardin privatif et d'une terrasse.

La conception du projet été confiée au bureau Team 31. Les autres hommes de l'art ayant participé sont le bureau INCA pour le génie statique, Jean Schmit Engineering pour le génie technique, Luxcontrol pour le contrôle technique et HBH pour la coordination de chantier et de sécurité-santé.

LOCALISATION

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

TYPE D'UNITÉS

17 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Vente subventionnée (16 unités)
Location subventionnée (1 unité)

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Achévé ■■■



© WEISGERBER ARCHITECTE

Ensemble résidentiel (5SA) Esch-sur-Alzette

LOCALISATION

Quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen

TYPE D'UNITÉS

20 appartements et 3 espaces commerciaux

OBJECTIF

Location subventionnée et non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■



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



© MORENO ARCHITECTURE ET ASSOCIES

Ensemble résidentiel (5SE) Esch-sur-Alzette

LOCALISATION

Quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen

TYPE D'UNITÉS

24 appartements et 2 espaces commerciaux

OBJECTIF

Location subventionnée et non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■



© BSARC

Ensemble résidentiel (7ND) Esch-sur-Alzette

LOCALISATION

Quartier "Wunnen am Park" à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen

TYPE D'UNITÉS

40 appartements et 8 surfaces commerciales

OBJECTIF

Location subventionnée et non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■



© SIMON-CHRISTIANSEN ET ASSOCIÉS

Maisons unifamiliales Feulen

LOCALISATION

Route d'Arlon à Niederfeulen

TYPE D'UNITÉS

6 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Vente subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■



© TEISEN-GIESLER ARCHITECTES

Maisons bi-familiales Hesperange

LOCALISATION

Op der Sterz à Fentange

TYPE D'UNITÉS

5 maisons bi-familiales

OBJECTIF

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■



© IPLAN

Maisons unifamiliales et bi-familiales Kopstal

LOCALISATION

Rue des Bouleaux / Rue des Bruyères à Bridel

TYPE D'UNITÉS

13 maisons unifamiliales et 5 maisons bi-familiales

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■



© BEILER ET FRANCOIS ARCHITECTES

Ensemble résidentiel Kopstal

LOCALISATION

Rue Schmitz à Kopstal

TYPE D'UNITÉS

10 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■



© SCHA

Immeuble résidentiel Luxembourg

LOCALISATION

Rue de la Déportation à Luxembourg-Gasperich

TYPE D'UNITÉS

4 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■



© BENG ARCHITECTES ASSOCIÉS

Maisons unifamiliales Remich

LOCALISATION

Route de Mondorf à Remich

TYPE D'UNITÉS

7 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

En cours ■■■

Bâtiment POST Esch-sur-Sûre

LOCALISATION

3, rue de la Poste à Esch-sur-Sûre

TYPE D'UNITÉS

2 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Transformation et rénovation

STATUT

En cours ■■■

Bâtiment POST Useldange

LOCALISATION

5, rue de la Gare à Useldange

TYPE D'UNITÉS

1 maison unifamiliale

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Transformation et rénovation

STATUT

En cours ■■■



© SCHA

Immeubles résidentiels Differdange

LOCALISATION

Route de Bascharage à Niederkorn

TYPE D'UNITÉS

42 appartements et 2 commerces

OBJECTIF

Location subventionnée et non-subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau projet ■■■



© Polaris Architects

Immeuble résidentiel Lac de la Haute-Sûre

LOCALISATION

Rue Laach à Harlange

TYPE D'UNITÉS

4 appartements

OBJECTIF

Location subventionnée

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau projet ■■■



© KLEIN+MULLER

Maisons unifamiliales Rambrouch

LOCALISATION

Route du Lac à Arsdorf

TYPE D'UNITÉS

5 maisons unifamiliales

OBJECTIF

Location et vente subventionnées

NATURE DES TRAVAUX

Nouvelle construction

STATUT

Nouveau projet ■■■

Les projets à venir

En parallèle aux réalisations en cours, le service Construction assure, en collaboration avec les services Urbanisme & Foncier et Projets de Grande Envergure, la planification et les études préliminaires de 154 projets de construction ou de rénovation, dont le développement de 5 projets d'envergure sis à Dudelange, Echternach, Luxembourg, Mamer et à Wiltz en vue de la réalisation **de plus de 4 600 logements supplémentaires à moyen et à long terme.**

Les projets d'envergure

L'année 2021 marque le démarrage imminent des projets de grande envergure sis à Wiltz et à Mamer, avec le vote des lois de financement y relatives, en juin et en novembre 2021. Ainsi, le démarrage prévisionnel des travaux de construction de ces projets est prévu en 2022 en vue de la réalisation de 162 unités de logement, dont 33 maisons et 129 appartements dans le futur quartier "Wëltgebond" à Mamer, et 401 unités de logement de la première phase du projet du futur quartier "Wunne mat der Wooltz" à Wiltz. Ce dernier, comprendra, à terme, 833 logements abordables réalisés par le Fonds du Logement, et 250 unités supplémentaires pour le quartier "Haartgarten".

Le projet de grande envergure "NeiSchmelz" à Dudelange qui comprendra, à terme 1 575 logements, est aussi sur le point de démarrage de l'exécution des premiers travaux et un projet de loi de financement a été déposé pour être voté en début 2022.



- ① Wiltz | Wunne mat der Wooltz et Haartgarten
- ② Luxembourg | Val Saint André
- ③ Mamer | Wëltgebond
- ④ Echternach | Cité Manertchen
- ⑤ Dudelange | NeiSchmelz



Quartier
"Wunne mat der Woltz"
Wiltz

Le Fonds du Logement s'engage

De par ses missions et son organisation, le Fonds du Logement est un partenaire incontournable du développement du logement abordable et durable au Luxembourg. Il investit du temps dans la qualité environnementale et écologique de ses réalisations et dans l'amélioration de ses services. En parallèle à ses activités, il travaille également à l'amélioration constante de sa gouvernance, ses ressources et compétences, et à sa contribution à l'utilité publique.

La Gouvernance

La Gouvernance, comprenant une direction tripartite supportée par des Commissions et des Comités internes a mis en place une professionnalisation continue du Fonds du Logement.

Une road-map a été élaborée, partant de la déclinaison des missions légales du Fonds, avec la définition d'objectifs stratégiques. D'importantes améliorations ont d'ores et déjà été effectuées comme la mise en place d'un inventaire foncier, un meilleur suivi administratif et financier des baux emphytéotiques, un concept de commercialisation des espaces professionnels mis sur le marché, etc. D'autres projets de développement sont encore en cours tels que le concept de rénovation énergétique du patrimoine immobilier, une collaboration approfondie avec les partenaires sociaux, ou encore des projets d'amélioration du fonctionnement.

Enfin, la mise en place d'une meilleure formalisation interne s'est poursuivie, avec la publication de nouvelles procédures, politiques, règlements et chartes, par **le service Risques et Conformité**, pour une meilleure maîtrise des risques et des actions à mener. De ce fait, la mise en œuvre du "Business Continuity Plan" pour la deuxième année consécutive, a permis d'organiser les activités à distance tout en veillant à la disponibilité et la continuité des services pour les habitants des résidences et quartiers. Avec la mobilisation de tous, le Fonds du Logement, à nouveau, a pu poursuivre ses activités, respecter ses délais légaux et répondre à ses missions.



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



Éthique et déontologie

Chaque année, conformément à sa "charte éthique et déontologie", le Fonds du Logement invite ses partenaires et ses fournisseurs à organiser un don à une oeuvre caritative ou une Asbl du Grand-Duché du Luxembourg afin d'aider les plus démunis en remplacement des cadeaux de fin d'année ou autres avantages aux collaborateurs.

Les Ressources & Compétences

En raison de la diversité de ses missions, le Fonds du Logement assume une multitude de métiers et doit se doter de compétences variées. Ainsi, la Gouvernance, la gestion des Ressources Humaines, des outils informatiques et des environnements de travail, ainsi que la collaboration interne et transverse en support des services métiers, occupent une place importante au sein de l'Établissement.

Dans une optique de développement continu des compétences et d'agrandissement des services, **le service Ressources Humaines** a procédé au recrutement de 21 personnes supplémentaires sur environ 1 000 candidatures reçues au cours de l'année. Il a également permis, par la mise en place d'un plan de formation annuel, de dispenser 2 334 heures de formation générale ou spécifique aux métiers. En parallèle, afin d'améliorer la qualité de l'environnement et des conditions de travail de chacun, il a travaillé avec divers services pour la pérennisation du télétravail et à la mise en place de projets en faveur de l'évolution interne, du développement des compétences et de la valorisation de la performance.

Le service Juridique, en charge de la conformité législative et réglementaire du Fonds, a assuré l'accompagnement des services dans leurs missions par la gestion de 920 consultations juridiques, suivi de contrats ou dossiers contentieux et à la mise en place de nombreux marchés publics.

Le service Contrôle de gestion a permis le suivi d'une vingtaine de conventions pour des subsides étatiques auprès du Ministère du Logement, en lien avec le développement de projets de construction ou d'acquisition de terrains, ainsi que le suivi des dépenses de construction, d'acquisitions foncières et des garanties de l'État.

Le service Comptabilité, quant à lui, en charge de la bonne tenue et de l'établissement des comptes annuels, des dépenses courantes, et du suivi financier des locataires occupants, a notamment réalisé une centaine de protocoles d'accord en collaboration avec le service Accompagnement Social, l'établissement des décomptes de charges de l'ensemble des locataires, et la gestion de plus de 1 500 révisions de loyers.

Differdange |
Résidence "Miwwelchen"





Schweich | coin Sellerstrooss/an der Hoh



Indispensable au développement du Fonds du Logement, **le service IT**, a participé à la mise en place de divers projets d'optimisation et de modernisation des espaces et outils de travail, dont notamment la transformation de l'infrastructure téléphonique, la mise en place d'un monitoring des infrastructures informatiques, l'aménagement des installations informatiques des bureaux de développement sis à Dudelange et à Wiltz et la continuité du développement du Progiciel de Gestion Intégré en vue de l'intégration d'une plateforme dédiée à la construction, la rénovation, et la gestion des syndicats de copropriété. En parallèle, il a assisté l'ensemble des services au quotidien en répondant à environ 1 500 demandes d'intervention, support, accès ou de logiciel.

Enfin, **le service Relations Publiques**, en charge de l'accueil et orientation des clients externes et internes, s'est mobilisé tout au long de l'année afin que le Fonds du Logement reste disponible avec l'accueil de 7 000 visiteurs sur l'année, le suivi d'environ 1 500 demandes d'information, ou encore la gestion de 333 demandes de support interne ou interventions techniques. Il a également procédé, dans sa mission de suivi et représentation de l'image publique, à l'organisation de 25 événements, 17 publications, 18 projets de communication et 147 projets graphiques.



Les collaborateurs s'engagent

En 2021, les collaborateurs du Fonds du Logement se sont engagés auprès de la Fondation Cancer en participant au Relais pour la Vie, en solidarité aux patients et à leurs proches. Les dons personnels des collaborateurs ont notamment permis de récolter 700 euros en faveur de la fondation.

La Responsabilité Sociétale & Environnementale

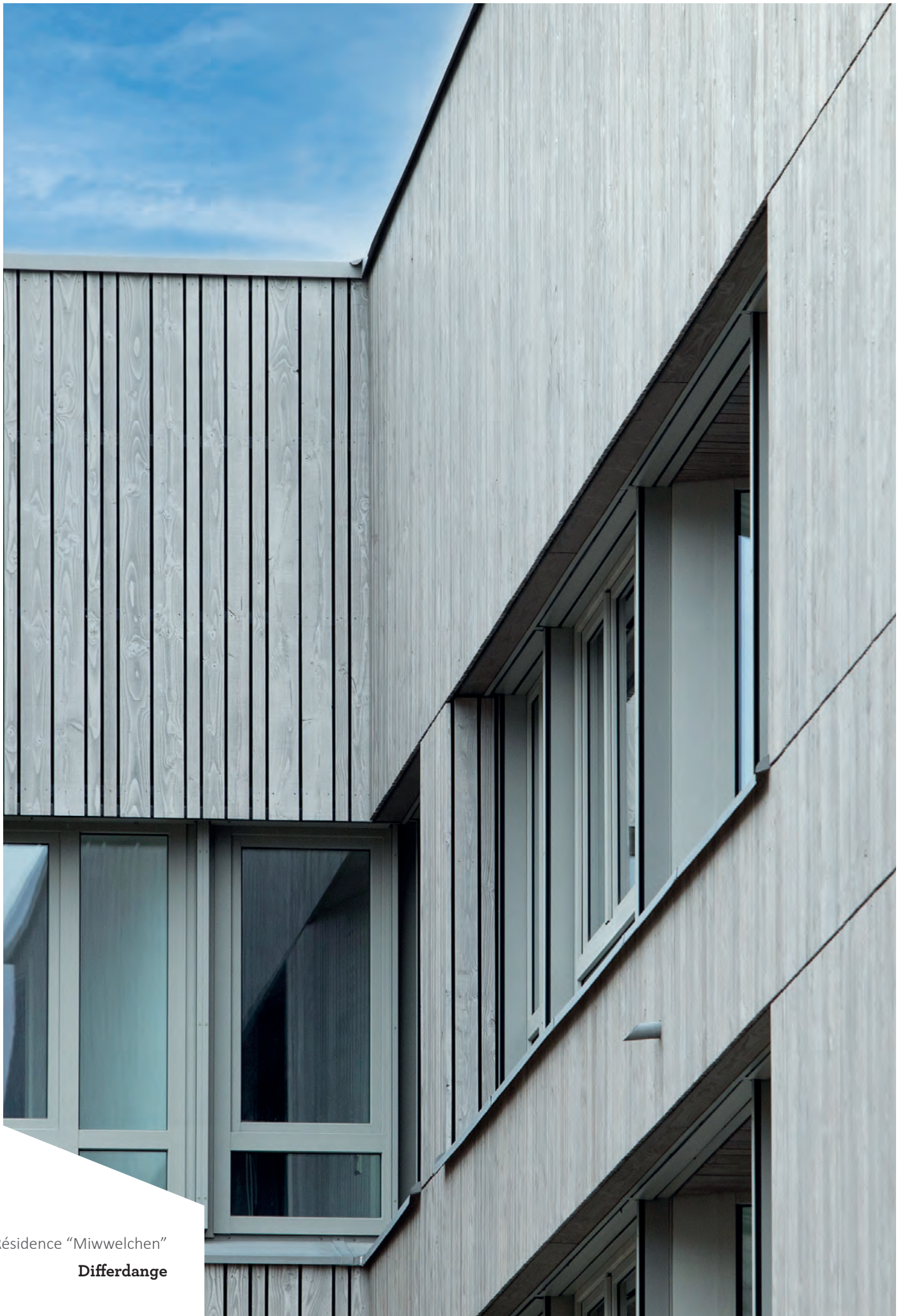
Dès les années 1980, où les notions de développement durable étaient peu considérées, le Fonds du Logement a essayé de favoriser le développement de l'habitat et de l'urbanisme durable en réalisant un lotissement écologique à Walferdange, dont les maisons, orientées sud, utilisent l'énergie solaire de façon passive. Aujourd'hui, toutes les réalisations du Fonds répondent aux critères de la classe énergétique A, et il travaille notamment à valoriser les réalisations en bois comme à Beckerich, Differdange, Esch-sur-Alzette, Kopstal, Hesperange, Junglinster, Steinfort, Senningerberg, dont certaines répondent aux critères de durabilité LENOZ.

Le Fonds marque également sa volonté de construire de manière plus durable et circulaire par la mise en place de concepts énergétiques novateurs (géothermie, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques), la récupération et le choix des matériaux, la construction modulaire ou préfabriquée, tel que pour le développement à venir des projets "NeiSchmelz" à Dudelange, futur éco-quartier durable économiquement, écologiquement et socialement, et "Wunne mat der Wooltz", projet phare de l'économie circulaire à Wiltz. La revalorisation de ces deux friches industrielles comprend également un assainissement responsable et durable des sols sur base d'études préliminaires approfondies et pour lesquelles le Fonds du Logement a participé en 2021 à une table ronde portant sur la "Gestion des sites pollués" en faveur de la sensibilisation et la mise en œuvre d'une loi sur la protection des sols.

Enfin, il travaille à son empreinte écologique par une gestion durable des déchets au sein de ses bureaux et de ses résidences. Ainsi, dans le cadre de l'entretien et la pérennisation de son patrimoine, il procède actuellement au développement d'un concept de rénovation énergétique de l'ensemble de son parc immobilier afin de participer, en tant qu'acteur public, à l'effort collectif de lutte contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique, par l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses résidences, l'utilisation de technologies permettant de réaliser des bâtiments à faible/zéro émission, la réduction des gaz à effet de serre, etc. Les premiers travaux de rénovation sont prévus en 2024, après un état des lieux approfondi de la performance énergétique et une analyse du potentiel d'amélioration réalisable pour chaque résidence ou propriété. Les rénovations seront mises en œuvre individuellement sur base de lignes directrices techniquement réalisables, économiquement raisonnables et socialement responsables.



Réhabilitation et rénovation de l'ancienne ferme "Nelson" à Colmar-Berg en 2018 pour laquelle le Fonds du Logement a reçu un "Prix Spécial Patrimoine au Bauhärepräis OAI 2020"



Résidence "Miwwelchen"
Differdange

Le bilan et les résultats 2021

Table des matières

Rapport de gestion du Conseil d'administration	47
Rapport du Réviseur d'entreprises agréé	48 - 49
Comptes annuels :	
- Bilan au 31 décembre 2021	50 - 53
- Comptes de profits et pertes pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2021	54 - 55
- Annexes aux comptes annuels au 31 décembre 2021	56 - 70

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 2021. Ils se rapportent au quarante-troisième exercice social depuis la création du Fonds du Logement en 1979.

Le chiffre d'affaires net de l'année clôturée au 31 décembre 2021 s'élève à 25,8 millions d'euros, contre 29,4 millions d'euros en 2020. Cette légère baisse est notamment le résultat de l'orientation prise par le Fonds du Logement vers la location subventionnée conformément au programme de coalition de 2018. Ce chiffre d'affaires est principalement composé :

- de ventes aux particuliers réalisées pour un montant de 11,5 millions d'euros et qui se compose des transactions suivantes : 21 appartements à Echternach, 7 maisons unifamiliales qui au total se répartissent sur les communes de Dudelange, Noerdange, Schweich et Useldange, 2 espaces commerciaux situés à Esch-sur-Alzette et Luxembourg, un terrain à Luxembourg, une revente d'appartement à Differdange dans le cadre de l'exercice du droit de préemption conventionnel et finalement une vente de parking sur la Ville de Luxembourg,
- de ventes à d'autres acteurs publics pour un montant 0,4 millions d'euros correspondant à la vente d'un immeuble à la commune de Käerjeng,
- de recettes de loyers pour un montant de 13,5 millions d'euros. Ces loyers concernent principalement des logements subventionnés, mais aussi des logements non-subventionnés, des emplacements de parking et des surfaces de bureaux et de commerces. Les loyers 2021 sont en augmentation de + 11,3 % par rapport à 2020 et traduisent également les efforts du Fonds sur le locatif,
- des autres ventes et recettes pour un montant de 0,4 millions d'euros dont notamment des ventes de travaux infrastructures réalisés pour le compte de tiers ou encore des recettes de baux emphytéotiques.

Au cours de l'exercice, les immobilisations corporelles se sont fortement accrues d'environ 36,7 millions d'euros provenant d'acquisitions immobilières dont notamment les 2 résidences "Cité Ô" à Differdange pour un montant total de 13,0 millions d'euros, de travaux effectués dans des immeubles de logements locatifs, dans des commerces et bureaux ainsi que d'acquisitions de terrains dans le cadre de futurs projets de construction et de l'augmentation du potentiel foncier.

En 2021, l'activité construction représente un volume de travaux de 39,3 millions d'euros (+ 2,8 millions d'euros par rapport à 2020). Les travaux en cours s'établissent à 104,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 113,4 millions d'euros l'année précédente soit une diminution de 8,2 %. Cette diminution s'explique par la finalisation d'importants projets de construction dont notamment les résidences "Miwwelchen" à Differdange ou "Alferweiher" à Echternach.

Le résultat net de l'année financière clôturée au 31 décembre 2021 est une perte de 11.374.582,05 d'euros. Les capitaux propres du Fonds du Logement se renforcent en s'établissant à 464,3 millions d'euros au 31 décembre 2021 par rapport à 434,3 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

Relativement à l'actualité récente, le Fonds du Logement, comme tous les acteurs économiques au Luxembourg, continue de surveiller les impacts de la crise COVID-19 conjugué au contexte géopolitique instable. Dans ce contexte économique incertain avec des conséquences inflationnistes fortes, le Fonds du Logement axera ses efforts en amont afin de continuer à maîtriser ses coûts de construction et assurer ses livraisons de logements dans les temps, mais également en aval vis-à-vis de nos locataires en surveillant de manière bienveillante et sociale leur capacité à payer leurs loyers et leurs charges.

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

Rapport du réviseur d'entreprises agréé

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds du Logement comprenant le bilan au 31 décembre 2021 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.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière du Fonds du Logement au 31 décembre 2021, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Fondement de l'opinion

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes

ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds du Logement ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration, de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds du Logement à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener le Fonds du Logement à cesser son exploitation ;

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;

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

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé



Yves Even

Luxembourg, le 19 mai 2022

Bilan

au 31 décembre 2021

(EN EUROS)

ACTIF	Références	31.12.2021	31.12.2020
A. Capital souscrit non versé			
I. Capital souscrit non appelé			
II. Capital souscrit appelé et non versé			
B. Frais d'établissement			
C. Actif immobilisé		413.501.355,90	375.352.816,24
I. Immobilisations incorporelles		Note 3 3.493.754,68	2.034.176,17
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			
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			
II. Immobilisations corporelles		Note 4 406.516.242,84	369.827.281,69
1. Terrains et constructions			
2. Installations techniques et machines			
3. Autres installations, outillage et mobilier			
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours			
III. Immobilisations financières		Note 5 3.491.358,38	3.491.358,38
1. Parts dans des entreprises liées			
2. Créances sur des entreprises liées			
3. Participations			
4. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			
5. Titres ayant le caractère d'immobilisation			
6. Autres prêts			

ACTIF	Références	31.12.2021	31.12.2020
D. Actif circulant		155.587.943,24	158.664.857,55
I. Stocks	Note 6	104.128.079,37	113.441.866,23
1. Matières premières et consommables			
2. Produits en cours de fabrication		98.842.621,72	110.808.100,50
3. Produits finis et marchandises		5.285.457,65	2.633.765,73
4. Acomptes versés			
II. Créances	Note 7	50.409.501,47	40.927.398,60
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		50.409.501,47	40.927.398,60
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
2. Créances sur des entreprises liées			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
3. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Autres créances			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		0,00	0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
III. Valeurs mobilières			
1. Parts dans des entreprises liées			
2. Actions propres ou parts propres			
3. Autres valeurs mobilières			
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse		1.050.362,40	4.295.592,72
E. Comptes de régularisation		469.581,36	819.095,05
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		569.558.880,50	534.836.768,84

Bilan

au 31 décembre 2021

(EN EUROS)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2021	31.12.2020
A. Capitaux propres	Note 8	464.264.050,99	434.260.154,74
I. Dotation initiale		174.655.973,09	174.655.973,09
II. Primes d'émission			
III. Réserves de réévaluation			
IV. Réserves		5.497.298,73	5.497.298,73
1. Réserve légale			
2. Réserve pour actions propres ou parts propres			
3. Réserves statutaires			
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur			
a) autres réserves disponibles		5.497.298,73	5.497.298,73
b) autres réserves non disponibles			
V. Résultats reportés		26.423.041,38	36.663.409,93
VI. Résultat de l'exercice		-11.374.582,05	-10.240.368,55
VII. Acomptes sur dividendes			
VIII. Subventions d'investissements en capital	Note 9	269.062.319,84	227.683.841,54
B. Provisions	Note 10	24.081.575,10	23.792.598,89
1. Provisions pour pensions et obligations similaires			
2. Provisions pour impôts			
3. Autres provisions		24.081.575,10	23.792.598,89
C. Dettes		81.213.254,41	76.784.015,21
1. Emprunts obligataires			
a) Emprunts convertibles			
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
b) Emprunts non convertibles			
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
2. Dettes envers les établissements de crédit	Note 11	43.321.709,90	40.101.897,18
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		20.004.897,78	39.022.409,24
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		23.316.812,12	1.079.487,94
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		9.633.485,37	9.176.229,49
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		9.633.485,37	9.176.229,49
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Dettes sur achats et prestations de services	Note 12	16.564.014,60	17.909.318,16
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		11.079.635,04	12.848.292,17
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		5.484.379,56	5.061.025,99

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2021	31.12.2020
5. Dettes représentées par des effets de commerce			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
6. Dettes envers des entreprises liées			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
7. Dettes envers des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
8. Autres dettes	Note 13	11.694.044,54	9.596.570,38
a) Dettes fiscales		561.614,23	441.680,47
b) Dettes au titre de la sécurité sociale		429.235,96	407.452,58
c) Autres dettes		10.703.194,35	8.747.437,33
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		10.703.194,35	8.747.437,33
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
D. Comptes de régularisation		0,00	0,00
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)		569.558.880,50	534.836.768,84

Compte de profits et pertes

Exercice du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021

(EN EUROS)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2021	2020
		EURO	EURO
1. Chiffre d'affaires net	Note 14	25.828.413,59	29.378.268,66
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication			
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif			
4. Autres produits d'exploitation	Note 15	12.250.768,02	8.174.175,52
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	Note 16	-12.287.176,61	-16.045.662,82
a) Matières premières et consommables		-12.287.176,61	-16.045.662,82
b) Autres charges externes			
6. Frais de personnel	Note 17	-12.092.038,76	-10.094.889,82
a) Salaires et traitements		-10.535.800,93	-8.696.823,65
b) Charges sociales		-1.556.237,83	-1.398.066,17
I) Couvrant les pensions		-838.706,27	-778.910,26
II) Autres charges sociales		-717.531,56	-619.155,91
c) Autres frais de personnel			
7. Corrections de valeur		-11.474.275,65	-12.829.625,44
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	Note 3 & 4	-11.288.680,06	-12.757.722,41
b) sur éléments de l'actif circulant		-185.595,59	-71.903,03
8. Autres charges d'exploitation	Note 18	-14.082.144,44	-9.117.415,20
9. Produits provenant de participations			
a) provenant d'entreprises liées			
b) provenant d'autres participations			
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé		0,00	0,00
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres produits ne figurant pas sous a)			
11. Autres intérêts et autres produits financiers		433.950,06	423.649,50
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et produits financières		433.950,06	423.649,50
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence			
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant		0,00	36.390,35

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2021	2020
		EURO	EURO
14. Intérêts et autres charges financières		-74.275,59	-165.259,30
a) concernant des entreprises liées		-4.890,24	-97.138,49
b) autres intérêts et charges financières		-69.385,35	-68.120,81
15. Impôts sur le résultat			
16. Résultat après impôts sur le résultat		-11.496.779,38	-10.240.368,55
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.		122.197,33	0,00
18. Résultat de l'exercice		-11.374.582,05	-10.240.368,55

Annexe

aux comptes annuels

NOTE 1 - Généralités

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

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

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

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

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

Le Fonds est administré par un Conseil d'Administration.

Le Fonds du Logement a pour missions :

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

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

Le Fonds accomplit par ailleurs toutes autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général. Ces dernières missions peuvent faire l'objet de conventions à conclure entre l'État et le Fonds et à approuver par le Conseil d'Administration de celui-ci.

Afin de garantir une mixité de fonctions, ainsi qu'une mixité sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds peut, à titre accessoire, acquérir, créer, rénover, aliéner ou donner à bail ou céder des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements non subventionnés. Dans les ensembles comprenant des lots qu'il a vendus ou qu'il donne en location, il peut assumer la fonction de syndic.

Dans l'exécution de ses missions, le Fonds peut agir seul ou en collaboration avec d'autres entités publiques ou privées. Lors de toute cession, de quelque nature qu'elle soit, le Fonds peut valablement se réserver, pour une durée pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans, aux conditions et modalités à convenir dans l'acte authentique de cession, un droit de préemption, une option de rachat ou de reprise, en cas de cession ultérieure par l'acquéreur, au prix d'acquisition réévalué.

Aux fins de l'article 4, a) de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la prestation de services d'intérêt économique général, la durée de mission de service public est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans.

NOTE 2 - Principes, règles et méthodes comptables

2.1. Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément à la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises.

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

Les états financiers du Fonds au 31 décembre 2021 sont établis selon le principe de continuité d'exploitation.

Durant l'année 2021, à la suite de l'impact de la pandémie COVID-19 sur les activités du Fonds, la Direction s'est adaptée aux nouvelles restrictions et garde un œil permanent sur le risque lié à cette crise sanitaire.

En tenant compte de l'impact actuel de l'épidémie de COVID-19 et sur base des informations disponibles à ce jour, le Fonds a analysé sa trésorerie, montrant des liquidités suffisantes pour permettre au Fonds de faire face à ses obligations et confirmant l'hypothèse de la continuité d'exploitation du Fonds pour au moins les douze mois suivant la date d'approbation des états financiers du Fonds pour l'année se clôturant au 31 décembre 2021.

2.2. Principales règles d'évaluation

Conversion des devises

Le Fonds tient sa comptabilité en euros (EUR) ; le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette devise.

À la date de clôture du bilan :

- les immobilisations incorporelles, corporelles et financières exprimées dans une autre devise que la devise du bilan restent converties au cours de change historique ;
- les autres postes de l'actif exprimés dans une autre devise que la devise du bilan sont valorisés individuellement au plus bas de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan ;
- les postes de passif exprimés dans une autre devise que la devise du bilan sont valorisés au plus haut de leur valeur en cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.

Les produits et les charges en devises autres que la devise du bilan sont convertis dans la devise du bilan au cours de change en vigueur à la date des opérations.

Ainsi seuls sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes les bénéfices et pertes de change réalisés et les pertes de change non réalisées.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont enregistrées à leur prix d'acquisition ou à leur prix de revient, y compris la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable, déduction faite des corrections de valeur. Les corrections de valeur sont calculées de façon linéaire sur base de la durée de vie estimée, à savoir :

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

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

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont enregistrées à leur prix d'acquisition ou à leur prix de revient, y compris la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable, déduction faite des corrections de valeur. Les corrections de valeur sont calculées de façon linéaire sur base de la durée de vie estimée. Les principaux taux d'amortissement annuels sont les suivants :

Terrains	-
Constructions neuves	2 %
Constructions anciennes	2 % à 3,33 %
Constructions (parachèvement)	5 %
Constructions (installations techniques)	6,66 %
Equipement	10 % à 20 %
Equipement informatique	33 %

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont valorisées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le Conseil d'Administration, sans compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles.

Pour déterminer la valeur estimée, le Conseil d'Administration se base sur les états financiers des sociétés à évaluer et/ou sur d'autres informations et documents disponibles.

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

Stocks

Les stocks sont composés d'opérations et chantiers immobiliers en cours. Ceux-ci sont évalués à leur coût de revient. Le Conseil d'Administration décide sur l'utilisation des immobilisations en cours de construction et ainsi ces "stock – produits ou commandes en cours" sont soit affectés en "stock-produits finis et marchandises" en cas de décision de vente, soit affectés en "immobilisations corporelles et incorporelles" en cas de décision de location. Ainsi, les cessions de logements faisant partie de projets sont déduites des stocks et les résultats sur ces opérations de ventes ne sont reconnus qu'après clôture définitive des chantiers (suivant la méthode à l'achèvement).

Créances

Les créances de l'actif immobilisé et de l'actif circulant sont évaluées à leur valeur nominale. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur estimée de réalisation est inférieure à la valeur nominale. Les créances sont revues individuellement quant à leur recouvrabilité.

Comptes de régularisation actif

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

Dotation initiale

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

Subventions

Les subventions reçues pour la réalisation des opérations locatives sont maintenues au passif du bilan et amorties sur une période équivalente à la durée de vie estimée des immobilisations corporelles mises en location financées par ces subventions.

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

La compensation des déficits d'exploitation suivant la section III de la loi du 24 avril 2017 prévoit que si l'activité subventionnée est déficitaire, ce déficit sera compensé. Le Conseil d'Administration a interprété que l'investissement nécessaire pour les logements en location subventionnée, et non détaillé par la loi modifiée du 25 février 1979, est inclus dans le calcul des compensations. Les investissements reclassés pour vente future non subventionnée sont entièrement à charge du Fonds.

Compensation du déficit d'exploitation

La compensation du déficit d'exploitation sert à couvrir un éventuel déficit des activités de vente et de location subventionnées. Le montant de la compensation est arrêté par le Gouvernement en conseil après approbation des comptes annuels en faisant dûment abstraction des prix d'acquisition payés, des compensations et des régularisations.

Provisions

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

Acomptes reçus sur commandes

Les avances mensuelles pour charges locatives reçues des locataires sont enregistrées au passif du bilan jusqu'à la date d'établissement du décompte locatif annuel. Ainsi les charges locatives et revenus y relatifs sont repris dans la même année comptable.

Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement.

Corrections de valeur

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

Chiffre d'affaires net

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

NOTE 3 - Immobilisations incorporelles

	Licences	Droits de superficie*	Total Immobilisations incorporelles
	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	8.185.774,35	-	8.185.774,35
Acquisitions de l'exercice	736.068,32	-	736.068,32
Transfert	-	984.020,40	984.020,40
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	8.921.842,67	984.020,40	9.905.863,07
Corrections de valeur au début de l'exercice	- 6.151.598,18	-	- 6.151.598,18
Dotations de l'exercice	- 214.297,88	- 46.212,33	- 260.510,21
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	- 6.365.896,06	- 46.212,33	- 6.412.108,39
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	2.555.946,61	937.808,07	3.493.754,68

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

NOTE 4 - Immobilisations corporelles

	Terrains	Constructions	Installations techniques et machines	Autres installations, outillage et mobilier	Total Immobilisations corporelles
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	102.535.914,67	377.521.651,89	3.879.694,19	4.452.039,25	488.389.300,00
Acquisitions de l'exercice	9.029.743,47	11.012.069,70	-	541.971,55	20.583.784,72
Cessions de l'exercice	- 1,00	- 481.134,31	-	-	- 481.135,31
Transferts	13.352.815,97	14.261.665,62	-	-	27.614.481,59
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	124.918.473,11	402.314.252,90	3.879.694,19	4.994.010,80	536.106.431,00
Corrections de valeur au début de l'exercice	-	- 113.699.846,03	- 1.965.310,99	- 2.896.861,29	- 118.562.018,31
Dotations de l'exercice	-	- 10.503.560,17	- 192.624,92	- 331.984,76	- 11.028.169,85
Reprises de l'exercice	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	- 124.203.406,20	- 2.157.935,91	- 3.228.846,05	- 129.590.188,16
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	124.918.473,11	278.110.846,70	1.721.758,28	1.765.164,75	406.516.242,84

NOTE 5 - Immobilisations financières

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

	Parts dans des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	Créances sur des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	201.772,80	61.973,44
Acquisitions de l'exercice	-	-
Cessions de l'exercice	-	-
Transferts / reprises	-	-
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	201.772,80	61.973,44
Corrections de valeur au début de l'exercice	-	-
Dotations de l'exercice	-	-
Reprises de l'exercice	-	-
Transferts	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-	-
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	201.772,80	61.973,44

NOTE 5 - Immobilisations financières (suite)

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

Dénomination et siège social	% détenu	Comptes annuels arrêtés au*	Fonds propres (y inclus le résultat net)	Résultat net Bénéfice (Perte)
			EUR	EUR
Quartier de la Fenderie Distribution S.A., Rumelange	90 %	31.12.2020	191.657,06	12.021,93
Société Coopérative de Chauffage Urbain, Dudelange	22,83 %	31.12.2020	9.575,61	-1.523,05
Chauffage Al Esch S.A., Luxembourg	99,94 %	31.12.2020	359.407,31	14.823,90
Chauffage Sauerwiss S.A., Luxembourg	99,99 %	31.12.2020	1.810.998,30	33.727,05
Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Luxembourg	99,99 %	31.12.2020	304.104,47	44.289,48
Société Anonyme Cogénération Dudelange-Brill, Dudelange	25 %	31.12.2020	1.501.880,82	97.065,65
Chauffage Eecherschmelz S.A., Luxembourg	99,99 %	31.12.2020	1.784.304,07	32.924,55
S.A. Kraeizgaass, Luxembourg (non audités)	99,97 %	31.12.2020	132.608,03	4.292,78

*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.

La société Nowicable S.A. a cessé son activité en date du 23 décembre 2020 et a été radiée du Registre de Commerce et des Sociétés en date du 26 janvier 2021.

La société E-Village S.A. a cessé son activité en date du 17 février 2021 et a été radiée du Registre de Commerce en date du 12 mars 2021.

Les cessions de Nowicable S.A. et de E-Village S.A. ont été reprises dans les comptes annuels au 31.12.2020, vu que les événements ont eu lieu entre la date de clôture de cet exercice, le 31.12.2020, et la date d'approbation des comptes annuels, le 20 mai 2021.

NOTE 6 - Stocks

	31/12/2021	31/12/2020
Produits et commandes en cours :	EUR	EUR
Esch-sur-Alzette, Nonnewisen	31.263.869,58	16.251.693,28
Echternach, Alferweiher	-	8.242.180,87
Dudelange, NeiSchmelz	8.163.628,39	6.607.349,94
Wiltz, Wunne mat der Woltz	10.237.513,10	8.054.651,70
Differdange, place des Alliés	-	6.732.033,07
Kopstal, rue Schmitz	3.109.959,44	1.296.619,53
Bridel, rue des Bouleaux / rue des Bruyères	6.870.391,85	2.583.748,34
Mamer, Weltgebond	1.930.624,29	1.318.201,16
Rambrouch, Arsdorf rue du Lac	831.489,91	712.914,42
Noerdange, Dikrecherstrooss	-	2.416.218,23
Schweich, An der Hoh	-	1.400.099,69
Feulen, Auf den Drieschen	1.976.715,99	1.270.942,49
Remich, Route de Mondorf	2.923.871,89	1.239.742,40
Mathendal, Rue de Bascharage	5.452.694,82	2.521.232,77
Hesperange	2.678.135,65	-
Gasperich	1.253.178,56	-
Autres projets en cours	22.150.548,25	50.160.472,61
Total	98.842.621,72	110.808.100,50

	31/12/2021	31/12/2020
Produits finis et marchandises	EUR	EUR
Esch-sur-Alzette, Nonnewisen	1.845.222,61	1.522.903,73
Useldange, rue de l'Eglise	-	964.162,00
Oberkorn, rachats	-	131.700,00
Parkings	7.500,00	15.000,00
Echternach, Kahlenbeerch	1.037.939,30	-
Schweich, an der Hoh	1.075.122,07	-
Noerdange, Dikrecherstrooss	1.319.673,67	-
Total	5.285.457,65	2.633.765,73

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

Les créances se composent comme suit :

	2021	2020
	EUR	EUR
Créances sur achats et prestations de services	16.896.154,17	21.075.378,08
Subventions à recevoir	32.614.355,00	19.224.273,38
Autres	898.992,30	627.747,14
Total	50.409.501,47	40.927.398,60

NOTE 8 - Capitaux propres

	Dotations initiales	Autres réserves	Résultats reportés	Bénéfice / Perte de l'exercice
	EUR	EUR	EUR	EUR
Situation au début de l'exercice	174.655.973,09	5.497.298,73	36.663.409,93	- 10.240.368,55
Augmentation	-	-	-	-
Affectation de l'exercice	-	-	- 10.240.368,55	10.240.368,55
Résultat de l'exercice	-	-	-	- 11.374.582,05
Situation à la fin de l'exercice	174.655.973,09	5.497.298,73	26.423.041,38	-11.374.582,05

NOTE 9 - Subventions d'investissement en capital

	2021	2020
	EUR	EUR
Valeur brute au début de l'exercice	268.586.659,60	241.284.864,85
Augmentation	45.592.913,18	27.301.794,75
Valeur brute à la fin de l'exercice	314.179.572,78	268.586.659,60
Correction de valeur au début de l'exercice	- 40.902.818,06	- 36.077.178,02
Reprises	- 4.214.434,88	- 4.825.640,04
Correction de valeur à la fin de l'exercice	- 45.117.252,94	- 40.902.818,06
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	269.062.319,84	227.683.841,54

NOTE 10 - Provisions

	Provision pour risques de promotion et autres	Provision pour garantie décennale	Provision pour réparations de logements locatifs	Provision pour congé non pris
	EUR	EUR	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	3.233.984,00	301.984,69	19.740.277,85	180.583,65
Mouvements de l'exercice				
Dotations	3.772.643,00	-	2.781.105,14	270.611,00
Reprises	- 3.233.984,00	- 169.799,72	- 2.886.482,35	- 180.583,65
Solde à la fin de l'exercice	3.772.643,00	132.184,97	19.634.900,64	270.611,00

	Autres provisions	Total des provisions
	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	335.768,70	23.792.598,89
Mouvements de l'exercice		
Dotations	271.235,69	7.095.594,83
Reprises	- 335.768,60	- 6.806.618,32
Solde à la fin de l'exercice	271.235,79	24.081.575,40

La provision pour grosses réparations de logements locatifs est dotée annuellement d'un montant représentant 1 % de la valeur nette des immobilisations corporelles (constructions) détenues.

Les utilisations des provisions pour risques et charges au cours de l'exercice sont passées contre ce compte jusqu'à concurrence des provisions existantes.

NOTE 11 - Dettes envers les établissements de crédit

Au 31 décembre 2021, le Fonds bénéficie de six ouvertures de crédit de respectivement EUR 11.600.000,00, EUR 6.300.000,00, EUR 4.900.000,00, EUR 3.800.000,00, EUR 2.400.000,00 et de EUR 1.000.000,00 destinées au financement de travaux de construction destinées à la vente.

Le Fonds bénéficie en sus, de cinq crédits supplémentaires de respectivement EUR 1.800.000,00 sous forme d'un crédit hypothécaire en 10 ans destiné à financer une opération immobilière destinée à la location non subventionnée, de EUR 10.000.000,00 et EUR 5.000.000,00 sous forme d'une ligne de crédit en compte courant destinée à couvrir les besoins en fonds de roulement du Fonds et de EUR 40.000.000,00 et EUR 5.000.000,00 sous forme d'une ligne de crédit destinée au financement de l'acquisition de terrains.

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

Le solde au 31/12/2021 s'élève à EUR 43.321.709,90 (2020 : EUR 40.101.897,18).

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

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

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentaient comme suit au 31 décembre 2020 :

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	38.833.296,93	694.030,88	-	39.527.327,81
Emprunts hypothécaires	189.112,31	385.457,06	-	574.569,37
TOTAL	39.022.409,24	1.079.487,94	-	40.101.897,18

NOTE 12 - Dettes sur achats et prestations de services

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

	2021	2020
	EUR	EUR
Fournisseurs <= 1 an	8.012.088,84	9.040.750,95
Fournisseurs > 1 an	5.484.379,56	5.061.025,99
Factures non parvenues	3.067.546,20	3.807.541,22
Total	16.564.014,60	17.909.318,16

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

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

Les autres dettes se composent comme suit :

	2021	2020
	EUR	EUR
Dettes Fiscales	561.614,23	441.680,47
Dettes au titre de la sécurité sociale	429.235,96	407.452,58
Garanties locatives	1.436.561,81	1.199.357,60
Subventions concernant la vente (en cours)	9.258.031,15	7.548.079,73
Autres	8.601,39	-
Total	11.694.044,54	9.596.570,38

NOTE 14 - Chiffre d'affaires net

	2021	2020
	EUR	EUR
Ventes	11.866.645,00	16.812.294,37
Recettes de loyers	13.543.680,18	12.170.049,80
Recettes vente par bail emphytéotique	418.088,41	395.924,49
Total	25.828.413,59	29.378.268,66

NOTE 15 - Autres produits d'exploitation

	2021	2020
	EUR	EUR
Subventions d'exploitation	3.623.506,89	-2.039.911,08
Reprises sur subventions d'investissements	4.330.806,24	4.717.354,84
Subventions couvrant les déficits d'exploitation	3.819.730,71	4.047.652,54
Autres produits divers	476.724,18	1.449.079,22
Total	12.250.768,02	8.174.175,52

NOTE 16 - Matières premières et consommables

Les matières premières et consommables concernent principalement les coûts d'acquisitions des biens vendus pendant l'exercice. Le montant enregistré est de EUR 12.140.503,99 pour l'exercice 2021 (2020 : EUR 15.867.509,72).

NOTE 17 - Frais de personnel

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

	2021	2020
Employés	141	130

NOTE 18 - Autres charges d'exploitation

	2021	2020
	EUR	EUR
Provision grosses réparations sur logements	2.781.105,14	2.661.718,62
Locations immeubles	2.116.383,51	2.172.996,86
Pertes s/créances résultant de ventes et de prestations de services	12.580,03	7.618,60
Charges liées à la gestion du patrimoine	4.162.696,86	282.541,83
Prescription de loyer et charges	234.332,28	-430.015,65
Provision risques & litiges (promotion, ...)	-	- 162.000,00
Régularisation TVA prorata	903.165,70	1.020.308,58
Personnel prêté à l'entreprise	14.923,90	77.233,16
Honoraires comptables et d'audit	172.798,38	284.960,50
Charges locatives à charge du FDL	577.659,96	403.024,56
Honoraires contentieux (Avocats et Huissiers)	216.618,24	335.398,95
Autres	2.889.880,44	2.463.629,19
Total	14.082.144,44	9.117.415,20

NOTE 19 - Engagements hors bilan

Le Fonds a contracté un engagement hors bilan relatif à la location de locaux sis à L-1311 Luxembourg, 52 Boulevard Marcel Cahen.

L'engagement total s'élève à 13.517.524,31 EUR sur une durée de 8 ans.

En termes d'utilisation de la garantie de l'État, 90.000.000,00 EUR est garanti sur des lignes crédits dont 42.936.252,83 EUR était effectivement utilisé.

Un emprunt hypothécaire d'un montant de 385.457,07 EUR sur un immeuble est garanti par un mandat hypothécaire sur l'immeuble en question.

Dans le cadre de son activité et de son fonctionnement, le Fonds du Logement a un montant de commandes fournisseurs s'élevant à 84.964.157,85 EUR.

NOTE 20 - Événements post clôture

Par la loi du 10 décembre 2021, il a été décidé de supprimer le Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall, établissement public créé par la loi du 10 décembre 1998, avec effet au 1^{er} janvier 2022. Au 1^{er} janvier 2022, tout l'actif et le passif, et tous les droits et obligations quelconques du Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall seront repris par le Fonds du Logement.

Lors d'un Conseil d'administration de mars 2022 a eu lieu l'approbation pour une restructuration des filiales de chauffage du Fonds du Logement. Cette décision votée après la date de clôture de l'exercice comptable n'a pas d'impact sur le bilan au 31 décembre 2021 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date.

En février 2022, certains pays (y inclus les États Unis, la Grande Bretagne et les États membres de l'Union européenne) ont imposé des sanctions contre certaines entités et individus russes à la suite de la reconnaissance officielle de la République populaire de Donetsk et la République Populaire de Lougansk par la Fédération de Russie. Des annonces de sanctions additionnelles ont été faites suite aux opérations militaires initiées par la Fédération de Russie contre l'Ukraine le 24 février 2022.

La situation, conjuguée aux turbulences croissantes dues aux fluctuations des prix des matières premières et des taux de change, a entraîné une incertitude sur le développement des économies mondiales.

Le Fonds considère ces événements comme des événements ne donnant pas lieu à des ajustements dans les comptes arrêtés au 31.12.2021. L'effet quantitatif, le cas échéant, ne peut être estimé pour le moment avec un degré de confiance suffisant.

Bien que ni la performance ni les opérations du Fonds, à la date du présent rapport, n'aient été significativement affectées par ce qui précède, la Direction continue de suivre l'évolution de la situation et son impact sur la situation financière et opérationnelle du Fonds.

Comptes annuels séparés & calcul du déficit

Exercice du 1^{er} janvier 2021 Au 31 décembre 2021

(EN EUROS)

	Comptabilité générale	Location non-subventionnée	Vente non-subventionnée	Location subventionnée	Vente subventionnée	Non pris en compte
1. Chiffre d'affaires	25.828.413,59	4.703.407,57	1.566.285,35	8.840.272,61	10.718.448,06	
2. Variation de stocks de produits finis et en cours de fabrication						
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif						
4. Autres produits d'exploitation	12.250.768,02	- 59.274,65	- 164.982,88	9.070.565,28	3.404.460,27	
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	- 12.287.176,61	- 36.959,20	- 1.183.304,34	- 532.994,65	- 10.533.918,42	
a) Matières premières et consommables	- 12.287.176,61	- 36.959,20	- 1.183.304,34	- 532.994,65	- 10.533.918,42	
b) Autres charges externes						
6. Frais de personnel	- 12.092.038,76	- 1.176.969,06	- 111.218,23	- 9.228.948,87	- 1.574.902,60	
a) Salaires et traitements	- 10.535.800,93	- 1.025.493,86	- 96.904,48	- 8.041.189,52	- 1.372.213,07	
b) Charges sociales	- 1.556.237,83	- 151.475,19	- 14.313,76	- 1.187.759,36	- 202.689,52	
I) couvrant les pensions	- 838.706,27	- 81.634,82	- 7.714,15	- 640.121,37	- 109.235,94	
II) autres charges sociales	- 717.531,56	- 69.840,37	- 6.599,61	- 547.637,99	- 93.453,59	
c) Autres frais de personnel						
7. Corrections de valeurs	- 11.474.275,65	- 2.198.075,61	- 3.141,77	- 9.214.124,31	- 58.933,97	
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	- 11.288.680,06	- 2.165.215,67	- 3.141,77	- 9.061.388,66	- 58.933,97	
b) sur éléments de l'actif circulant	- 185.595,59	- 32.859,94	0,00	- 152.735,65	- 0,00	
8. Autres charges d'exploitation	- 14.082.144,44	- 2.485.545,24	99.153,35	- 10.917.898,38	- 777.854,17	
9. Produits provenant de participations						
a) provenant d'entreprises liées						
b) provenant d'autres participations						
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a) concernant des entreprises liées						
b) autres produits ne figurant pas sous a)						
11. Autres intérêts et autres produits financiers	433.950,06	30.871,01	1.530,25	289.844,99	111.703,81	
a) concernant des entreprises liées						
b) autres intérêts et produits financiers	433.950,06	30.871,01	1.530,25	289.844,99	111.703,81	
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence						
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
14. Intérêts et autres charges financières	- 74.275,59	- 4.710,78	- 738,23	- 53.461,07	- 15.365,50	
a) concernant des entreprises liées	- 4.890,24	- 475,99	- 44,98	- 3.732,35	- 636,92	
b) autres intérêts et charges financières	- 69.385,35	- 4.234,80	- 693,26	- 49.728,71	- 14.728,58	
15. Impôts sur le résultat						
16. Résultat après impôts sur le résultat	- 11.496.779,38	- 1.227.255,97	203.583,51	- 11.746.744,40	1.273.637,48	
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.	122.197,33	0,00	10.496,63	110.912,48	788,22	
18. Résultat de l'exercice	- 11.374.582,05	- 1.227.255,97	214.080,13	- 11.635.831,92	1.274.425,70	



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