



# 2016

Rapport annuel



© Andrés Lejona

Société Nationale des Habitations à Bon Marché





Couverture:  
Diekirch, rue Victor Muller-Fromes, résidence Rucio

## Table des matières

---

|   | Pages |
|---|-------|
| Organes de la Société                           | 5     |
| Les chiffres-clés                               | 7     |
| Evolution de la Société                         | 11    |
| Rapport de gestion du Conseil d'Administration  | 19    |
| Bilan au 31 décembre 2016                       | 27    |
| Compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2016 | 30    |
| Rapport du Réviseur                             | 31    |
| Notes aux comptes                               | 35    |
| Rapport des Commissaires aux comptes            | 53    |



### Conseil d'Administration

|   |  |
|---|--|
| Annick ROCK<br>Présidente               | Architecte au Ministère du Logement  |
| Robert KIEFFER<br>Vice-Président        | Président du Fonds de Compensation   |
| Simone BEISSEL                          | Echevin de la Ville de Luxembourg  |
| Jeff FETTES                             | Premier Conseiller de Gouvernement<br>Ministère d'Etat   |
| Henri HAINE                             | Conseiller de Direction 1 <sup>ère</sup> classe<br>Ministère du Développement durable et des Infrastructures |
| Jean-Luc KAMPHAUS                       | Conseiller de Direction 1 <sup>ère</sup> classe<br>Ministère des Finances                                    |
| Roberto TRAVERSINI<br>jusqu'en mai 2016 | Député-Maire de la Ville de Differdange  |
| Dan BIANCALANA<br>à partir de mai 2016  | Bourgmestre de la Ville de Dudelange   |
| Romain WEHLES                           | Directeur de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat   |

### Collège des Commissaires

|  |  |
|--|--|
| Marc DANY                                  | Représentant de la Ville de Dudelange              |
| Nicolas EICKMANN<br>Jusqu'en mai 2016      | Bourgmestre honoraire de la Ville de Differdange   |
| Roberto TRAVERSINI<br>à partir de mai 2016 | Député-Maire de la Ville de Differdange            |
| Mike HANSEN                                | Conseiller Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette |

### Direction

Guy ENTRINGER



## Les chiffres-clés

|   | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | Variation<br>2015/<br>2016 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------------|
| en milliers d'euros                               |         |         |         |         |         |         |                            |
| Somme bilantaire                                  | 112.666 | 121.928 | 164.343 | 184.918 | 186.765 | 205.535 | 10,05%                     |
| Capitaux propres*                                 | 49.486  | 52.096  | 54.057  | 60.547  | 67.933  | 70.122  | 3,22%                      |
| Provisions  | 5.467   | 849     | 472     | 737     | 1.596   | 632     | -60,40%                    |
| Immobilisations                                   |         |         |         |         |         |         |                            |
| Terrains  | 57.711  | 64.251  | 75.492  | 76.622  | 80.504  | 86.368  | 7,28%                      |
| Constructions                                     | 11.709  | 13.362  | 21.954  | 27.082  | 30.155  | 37.284  | 23,64%                     |
| Logements entamés                                 | 76      | 170     | 52      | 22      | 193     | 232     |                            |
| Logements achevés                                 | 76      | 118     | 36      | 142     | 112     | 69      |                            |
| Logements locatifs                                | 170     | 170     | 170     | 164     | 184     | 166     |                            |
| logements rénovés au<br>cours de l'année          | 18      | 35      |         | 24      |         |         |                            |
| Réserves foncières (en hectares)                  | 116,6   | 114,4   | 114,5   | 115,3   | 119,5   | 115,2   |                            |
| Personnel (moyenne des employés<br>à temps plein) | 37      | 41      | 45      | 46      | 58      | 70      |                            |

\* hors subventions d'investissement en capital







Luxembourg-Kirchberg, *Domaine du Kiem*, Résidence Aludra

## Evolution de la Société



La pénurie de logements au Luxembourg est plus que jamais un thème d'actualité. Le niveau élevé des prix de l'immobilier et les difficultés rencontrées par de larges franges de la population à financer l'acquisition d'un logement sur le marché engendrent une toujours forte demande en logements à coût modéré. Les problèmes sont rencontrés aussi bien en accession à la propriété qu'en location. La mission de la Société est donc d'augmenter le nombre de logements à prix abordable mis sur le marché, afin que des ménages à revenus modestes puissent accéder à un logement qu'ils ne pourraient peut-être pas se permettre sur le marché privé.

Afin de palier à ce manque croissant, la Société s'était fixée comme objectif en 2015 d'atteindre une production moyenne de 250 unités par an, et ce pour au moins les 10 prochaines années. Cette progression dynamique représentait un défi ambitieux pour la Société. Pour le relever, la Société s'est donnée les moyens nécessaires, notamment en ayant mis en œuvre un vaste programme de recrutement de personnel. Ainsi, depuis le 1er janvier 2016, la Société a engagé 27 nouveaux collaborateurs compétents et motivés, principalement au sein du service technique. La Société compte donc actuellement 80 salariés (ETP) ; l'objectif étant d'atteindre 90 collaborateurs d'ici fin 2017.



Diekirch, rue Victor Muller-Fromes, résidence Rucio



Diekirch, rue Victor Muller-Fromes, aire de jeux



Mondercange, *Lotissement Wunnen am Park*

Aujourd'hui, avec la mise en chantier de 232 unités en 2016, l'objectif que la Société s'était fixée en 2015 est pratiquement atteint. Elle a ainsi encore dépassé son ancien record de 193 logements mis en chantier en 2015.

L'investissement dans de nouveaux logements locatifs, le recours exclusif au modèle du bail emphytéotique et l'acquisition de nouveaux terrains permettant à la Société de constituer une réserve foncière nécessitent des fonds financiers importants. Ainsi, afin de garantir à terme la continuité de l'activité de promoteur social, les actionnaires de la Société ont accepté de participer à une augmentation de capital à hauteur de 10 millions d'euros, laquelle aura lieu courant 2017.

Dans le cadre du développement de la Société, incluant l'augmentation de capital, l'évolution du personnel de ces dernières années, ainsi que le triplement de logements mis en chantier par an, le Conseil d'administration a jugé opportun d'analyser les structures et processus actuels de la Société afin de les optimiser en vue de cette croissance. La Société s'est donc récemment soumise à une consultance externe ayant pour but une amélioration de l'organisation interne et l'apport d'un soutien stratégique à la Direction.

L'objectif premier de la Société reste la création de logements de haute qualité de vie et de finition à un prix abordable et intégrés dans un espace urbain agréable alliant solutions économiques et choix de matériaux, tout en répondant aux critères de développement durable. D'ailleurs, tous nos projets répondent aux critères de la classe énergétique passive (AAA).

Afin de garantir à terme cet ambitieux objectif de construire 250 logements par an, la Société a entre autres élaboré un projet d'envergure à Olm (*projet Elmen*) dont elle est particulièrement fière.





En effet, il porte sur 27 hectares et prévoit quelque 800 logements. Ce projet est innovant en ce qui concerne la philosophie du projet. Dès le début de la planification l'accent a été mis sur la qualité de vie des futurs habitants. Ce projet eco-responsable proposera donc un environnement urbain agréable, offrant des espaces de rencontre et assurant un niveau de qualité de vie élevé. Il favorisera la mixité sociale et générationnelle.

Afin de répondre aux besoins d'un quartier moderne, le projet prévoit un mixte entre différents types de maisons unifamiliales et des immeubles à appartements avec au maximum 8 logements par immeuble. Une particularité pour la Société sera que toutes les maisons seront construites en bois, tandis que les immeubles plurifamiliaux seront réalisés en construction traditionnelle. Le projet sera complété par des commerces et des infrastructures de proximité tels qu'une école, une maison relais, une maison pour tous, une crèche ainsi que des surfaces de bureaux.

Des concepts innovateurs ont été mis en place. Les voitures n'envahiront l'espace public que ponctuellement grâce à des parkings centralisés (chacun avec environ 200 emplacements), favorisant ainsi les lieux de rencontre des habitants. Cette approche est renforcée par une très bonne connexion aux transports publics et en favorisant la mobilité douce.

L'idée initiale était de construire 30 unités par an. Les réflexions actuelles amènent la Société à construire dans une première phase à un rythme supérieur afin de mieux répondre à la forte demande en logements et d'atteindre rapidement la masse critique suffisante au bon fonctionnement la nouvelle école. Celle-ci qui pourrait alors être opérationnelle avec l'achèvement des premiers logements.

D'autres projets d'envergure sont élaborés sur les sites du *Domaine du Kiem et Réimerwee* à Luxembourg-Kirchberg et à Luxembourg-Bonnevoie, sur le site *Itzigerknupp*.

Les projets situés à Luxembourg-Kirchberg sont réalisés en collaboration avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg, avec lequel la Société travaille de manière très efficace depuis plusieurs années. Pour les détails de cette collaboration, il est renvoyé au Rapport de Gestion.

## Collaboration avec les communes

La Société est un partenaire fiable pour les communes et les accompagne dans l'élaboration et l'exécution de leurs projets de logements. Un projet peut être réalisé, soit conjointement avec la commune, soit pour compte de la commune. La Société est ouverte à tout type de collaboration, tout dépend du degré d'implication que désire se réserver la commune. La mission principale d'une commune n'est pas de construire des logements. La Société se met donc à disposition des communes en vue de leur apporter son savoir-faire. Une telle collaboration permet de créer des synergies et une réduction des coûts, ce qui a un impact non négligeable sur le prix de vente.

La Société offre toute une panoplie de services ; de la conception de plans d'aménagement particuliers, qui sont évidemment réalisés en concertation avec un bureau d'études et les services techniques de la commune, à la vente où il est possible d'intégrer des critères de priorité aux habitants de la commune si ceci est souhaité, en passant par la conception des



Schuttrange, Leyebierg, Résidence Antares



logements et par la construction qui est orchestrée et suivie pendant toute la durée du chantier par un coordinateur de la Société.

Cette collaboration continue de porter ses fruits.

### **Parc locatif de la Société**

La Société a également décidé de mettre l'accent sur les logements locatifs. En effet, un contexte économique difficile ne permet pas toujours aux ménages d'accéder à la propriété ; les prix des logements sont de même que les loyers en constante augmentation. Ainsi, la Société a mis en chantier au total 99 nouveaux logements locatifs sociaux en 2015 et 2016.

Le parc locatif de la Société est actuellement composé de 166 appartements.

Depuis plusieurs années déjà, la Société a également investi dans la rénovation de son parc locatif. Ces rénovations ont déjà été achevées pour les sites de Bonnevoie et d'Esch-sur-Alzette où au total 107 appartements ont été remis à neuf.

A Diekirch, le parc locatif de la Société est actuellement reconstruit ou rénové. Ainsi, presque tous les logements locatifs ont soit été construits, soit rénovés au cours des dernières années.

Pour mémoire, la Société a pour ambition d'au moins doubler son parc locatif jusqu'en 2020 afin de répondre au mieux à la demande croissante. L'objectif est de construire au moins 50 nouveaux logements locatifs par an et d'atteindre ainsi les 500 logements locatifs jusqu'en 2020.



*Junglinster, projet JongMëtt*

## **Rapport de gestion du Conseil d'Administration**



### Projets en cours

Au cours de l'exercice 2016, la Société avait quelque 455 logements en construction sur des chantiers à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, à Luxembourg *Val Sainte Croix* et *route d'Arlon*, Luxembourg-Mühlenbach, à Dudelange *rue des Champs*, à Schuttrange *Leyebierg*, à Mondercange *Wunnen am Park*, à Diekirch *rue Muller-Fromes*, à Hostert *rue de la Gare*, à Grevenmacher *rue Seimetz* et *rue des Remparts*, à Junglinster *JongMëtt* et à Lamadelaine *An den Atzéngen*.

A Luxembourg, au **Quartier du Grünwald**, la Société a réalisé cinq immeubles mixtes répartis en deux lots de trois, respectivement de deux immeubles.

Les rez-de-chaussée se composent de cabinets médicaux et de bureaux loués par la Société. La Société finalise actuellement l'aménagement de ces locaux.

A Luxembourg, au **Plateau de Kirchberg, Domaine du Kiem**, la Société réalise ensemble avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) un projet d'envergure comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la Société. Les travaux de viabilisation des terrains ont été achevés fin 2014. Tous les immeubles au *Domaine du Kiem* correspondront aux critères de la classe énergétique A. Comme à l'accoutumée, la Société entend céder les terrains par droit d'emphytéose pour une période de 99 ans aux différents acquéreurs d'un logement.

La première résidence *Aludra* comporte au total 65 appartements, dont 20 appartements seront affectés au secteur locatif social. La remise des clés définitives est prévue pour l'automne 2017.

La Société y réalise également la construction de 32 maisons unifamiliales réparties en 5 groupes. La remise des clés définitives de ces maisons est prévue pour le deuxième semestre 2017.

En automne 2016, la Société a procédé à la mise en chantier de 3 immeubles comprenant au total 88 appartements, dont 18 pour la location sociale. Ces immeubles, *Coxa*, *Reda* et *Naos*, ont été élaborés par le bureau d'architectes espagnol *Temperaturas Extremas Arquitectos SLP*, lauréat d'un concours organisé en collaboration avec le FUAK.

La Société a acquis de l'Etat, en septembre 2012, plusieurs parcelles de terrain sises à **Luxembourg, Val Ste Croix**, respectivement à la *route d'Arlon*. Au *Val Ste Croix*, la Société réalise actuellement deux résidences. La première, *Lenio*, destinée à la vente, est composée de 21 unités. La deuxième, *Stella*, de 6 appartements, est destinée à la location sociale.

Aux abords de la *route d'Arlon* à Luxembourg, la Société construit depuis mi-2016 deux immeubles supplémentaires comportant 35 appartements destinés à la vente. Le rez-de-chaussée et deux étages du premier immeuble seront aménagés en bureaux.

A Luxembourg-**Mühlenbach**, la Société réalise 35 appartements destinés à la location sociale. La Société construit ces logements pour compte de la Ville de Luxembourg qui a confié la mission d'entreprise générale à la Société.

A **Schuttrange, Leyebierg**, le projet d'aménagement particulier (PAP) prévoit la réalisation de 32 logements, dont 24 situés sur des terrains communaux. La Société a participé à ce projet en construisant 8 maisons unifamiliales et 14 appartements. Ce projet était innovateur pour la Société dans la mesure où les 8 maisons ont été construites en ossature bois. Les propriétaires des maisons ont emménagé en été 2015.

Les résidences quant à elles sont réalisées en construction traditionnelle et ont été achevées au courant du 2e semestre 2016.

A **Dudelange, rue des Champs**, la Société a finalisé la construction de 4 immeubles à 4 appartements chacun avec un garage souterrain commun. Tous les logements sont à basse consommation d'énergie et ont été vendus avec un droit d'emphytéose conclu pour une durée de 99 ans.

La Société a poursuivi la construction de 49 maisons unifamiliales pour compte de la Commune de Mondercange au lieudit **Am Molter** à **Mondercange**. Les maisons sont conformes aux critères prévalant pour les maisons de classe énergétique B.

Les acquéreurs des 23 maisons de la première phase ont déjà emménagé fin 2016. Les clients de la deuxième phase, comprenant 16 maisons, se sont vus remettre récemment les clés définitives. La remise des clés des maisons de la troisième phase est prévue pour l'été 2017.

A **Diekirch**, la Société a prévu la démolition et la reconstruction de 4 immeubles locatifs; un 5e immeuble sera rénové. En 2015, la Société a déjà procédé à la démolition des deux premiers immeubles.

La première nouvelle résidence à 20 appartements vient d'être achevée début 2017 et les premiers locataires ont emménagé. Les troisième et quatrième immeubles ont par conséquent été libérés et démolis.



Schuttrange, Leyebierg, Résidence Antares

La construction de la deuxième nouvelle résidence, avec environ 15 appartements, sera entamée en automne 2017. Les nouveaux immeubles répondront tous à la classe énergétique A.

Quant au cinquième immeuble, il sera rénové en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux et l'Oekozer Pafendall. Cette rénovation sera entamée à partir de mi 2017.

Début 2016, la Société a entamé à **Hostert, rue de la Gare**, la construction d'une résidence à 13 appartements et 2 cabinets médicaux ou commerces et de 4 groupes de maisons jumelées, soit au total 21 logements et 2 cabinets/commerces. La Commune, propriétaire du terrain, l'a cédé à la Société par droit d'emphytéose, qui le continuera sous la même forme aux futurs propriétaires.

A **Grevenmacher, rue Seimetz**, la Société a démoli, en automne 2015, les anciens immeubles locatifs comptant en tout 10 appartements. La reconstruction de deux nouvelles résidences, Sacy et Valensy, avec en tout 16 appartements destinés à la vente est en cours.

La Société a signé en mars 2012 une convention avec la Congrégation des Sœurs Franciscaines en vue de l'acquisition d'un terrain à **Grevenmacher, rue des Remparts (PAP Réngmauer)**. Ce terrain d'une superficie de 33 ares, est situé sur le site de l'ancien CIPA aux abords de la rue des Remparts. Le projet prévoit 31 appartements destinés à la location sociale, 3 maisons unifamiliales en bande, un parking souterrain partiellement public pour compte de la Ville de Grevenmacher, un local Kleederstuff également pour la Ville de Grevenmacher, ainsi qu'une crèche qui sera exploitée par une société privée. Les travaux de terrassement et de blindage ont commencé en automne 2016.





Hostert, projet rue de la Gare

A **Lamadelaine, An den Atzéngen**, la Société réalise un projet en collaboration avec la Commune de Pétange. La Commune cède à la Société une partie des terrains ; l'autre partie sera vendue par la Commune à des personnes privées avec les plans des maisons à construire.

Le projet prévoit pour la Société la construction de 51 maisons unifamiliales et de trois immeubles avec au total 31 appartements. 1 résidence de 9 appartements sera destinée à la location.

Les travaux de viabilisation ont été entamés en automne 2015 sous la régie de la Commune. La mise en chantier des 3 résidences a eu lieu fin octobre 2016 ; en effet les résidences et les 8 premières maisons sont entamées parallèlement aux travaux d'infrastructures.

A **Junglinster**, le projet **JongMëttLënster** est réalisé en collaboration avec la Commune de Junglinster et l'Etat. Les terrains appartenant à l'Etat sont cédés par droit d'emphytéose sur 99 ans à la Société.

Ce projet est réparti en 3 PAP, dont les deux premiers concernent la Société:

- Le premier PAP, pour compte de la Commune, prévoit, entre autres, des logements adaptés pour personnes âgées et à mobilité réduite (37 unités). Ce projet est construit par la Société pour compte de la Commune. Le début de ce chantier a eu lieu en février 2016.
- Le deuxième PAP ne concerne que la Société et comporte 8 maisons unifamiliales, 35 appartements (répartis sur 5 immeubles) et deux surfaces de commerces/bureaux. 2 des 5 immeubles seront affectés à la location sociale, soit 14 appartements. Les travaux de terrassement ont débuté fin janvier 2017.

## Projets futurs

Dans le futur, la Société entend réaliser plusieurs projets répartis à travers le pays entier. Tous ces projets répondront aux critères de la classe énergétique passive (classe A).

La Commune de **Mersch** a mis 5 terrains viabilisés sur 4 sites à disposition de la Société (projet **Baulücken**) par droit d'emphytéose.

La Société construira sur les prédicts terrains 11 maisons unifamiliales jumelées ou en bande et 2 résidences avec au total 9 appartements. Les maisons sont destinées à l'accession à la propriété ; les appartements seront mis en location sociale. Tous les projets sont en phase d'élaboration. Un début de chantier est prévu pour le premier semestre 2017.

A **Luxembourg-Kirchberg**, un concours d'architectes a été organisé pour le projet **Quartier Réimerwée**, en collaboration avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) en vue de la réalisation, par la Société, de trois ensembles à caractère purement résidentiel.

Un premier ensemble est composé de 4 résidences conçues par le bureau d'architecture autrichien *AllesWirdGut*. 3 résidences avec au total 60 appartements seront destinés à la vente. La 4e résidence avec 34 appartements sera affectée à la location sociale.

Un deuxième projet élaboré par le bureau d'architecture *SteinmetzDeMeyer* se compose de 6 résidences dont 1 sera destinée à la location sociale. Sur les 131 appartements de ce projet, 25 seront locatifs.

Le troisième ensemble, élaboré par les architectes *AZPML* et *Beckmann N'Thépé*, comporte 3 résidences de 73 appartements au total, dont 34 seront affectés à la location sociale.

Les 3 ensembles comptent donc en tout 298 appartements, dont 93 (31%) seront donnés en location sociale. Le premier ensemble sera mis en chantier courant 2017.

De même, un concours d'architectes a également été organisé pour le projet **Porte de l'Europe**, au **Quartier Européen**, toujours en collaboration avec le FUAK, en vue de la réalisation d'un ensemble urbain mixte destiné à recevoir des commerces, des bureaux, des services et environ 180 logements vis-à-vis de la Philharmonie. La Société se verra attribuer 10% des logements. Ces logements seront affectés à la location sociale. Ce projet sera également mis en chantier courant 2017.



Le PAP **J.F. Kennedy Sud**, élaboré par le FUAK, prévoit pour la Société la construction d'environ 130 logements destinés à l'accession à la propriété et d'approximativement 50 logements locatifs sociaux.

A **Käerjeng**, le PAP **rue de Schouweiler** prévoit sur le site de l'ancien terrain de football la construction de 26 maisons unifamiliales jumelées ou en bande et de 3 immeubles avec au total 24 appartements. 1 des 3 résidences sera affectée à la location. La Société a acquis les terrains de la Commune de Käerjeng en novembre 2015. Les terrains seront mis à disposition des acquéreurs par droit d'emphytéose sur 99 ans. La mise en chantier est prévue pour l'été 2017.

La Société et la Commune de Sanem disposent à **Belvaux**, au lieudit **Geesserwee**, de réserves foncières de 5,7 hectares; deux tiers des terrains appartiennent à la Commune. La Commune s'est engagée à vendre ses terrains à la Société. Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons unifamiliales et le début des travaux est prévu pour automne 2017.

A **Contern, An den Steng**, la Société a élaboré un PAP d'une envergure d'environ 5,5 hectares, comportant un total de 186 unités, dont 121 appartements et 37 maisons pour la Société; les 28 logements restants étant destinés à des propriétaires privés. La Société a fait procéder à des sondages archéologiques. Lors de ces sondages des vestiges archéologiques ont été trouvés. Le centre national de recherche archéologique (CNRA) poursuit maintenant les fouilles. Néanmoins, la Société espère pouvoir démarrer ce chantier avant la fin de l'année 2017.

A **Bettendorf, Hinter dem Schloß**, la Société réalisera, en collaboration avec la Commune de Bettendorf, 2 immeubles à 5 appartements chacun et 9 maisons unifamiliales. La Société construira les 2 résidences pour compte de la Commune, qui affectera les appartements à la location sociale. La Commune mettra le terrain pour la construction des 9 maisons à disposition de la Société par droit d'emphytéose. Les maisons seront construites et vendues suivant les critères habituels de la Société. Le début des travaux d'infrastructure est prévu pour le premier trimestre 2018.

La Société a signé une convention avec la Ville de Differdange pour l'acquisition de 1 hectare et demi de terrain situé **rue de Pétange** à **Niederkorn**. La Société y réalisera 3 immeubles avec au total 22 appartements et 30 maisons unifamiliales. Le PAP y relatif a définitivement été approuvé par toutes les autorités et l'élaboration des plans d'infrastructures est en cours.

A **Luxembourg-Bonnevoie**, le projet d'envergure **Itzigerknupp**, couvrant un terrain de quelques 13,3 hectares, situé entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction de 750 logements, dont 110 maisons unifamiliales et 640 appartements. La Société, propriétaire de 60% des terrains, pourra construire environ 450 logements. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société a également élaboré un deuxième projet plus modeste. Les deux PAP ont été approuvés définitivement par toutes les autorités. La procédure de remem-



Mondercange, *Lotissement Wunnen am Park*

brement du projet *Itzigerknupp* est toujours en cours. Le remembrement du PAP Anatole France a été signé par tous les propriétaires et les travaux d'infrastructure y relatifs seront entamés début 2018.

Le projet à **Olm, Elmen**, a été élaboré en étroite collaboration avec la Commune de Kehlen, divers Ministères et le bureau *Dewey Muller Architectes et Urbanistes*. Il prévoit, à terme, la réalisation d'environ 800 logements sur 27 hectares de terrain appartenant à la Société.

La modification du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Kehlen, prévoyant le reclassement des terrains en terrains constructibles, a été approuvé par le Conseil communal et par le Ministère de l'Intérieur.

Le premier PAP composé entre autres de +/- 390 logements, prévoit une mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50%. Environ 25% des logements seront destinés à la location sociale, soit approximativement 100 appartements. Sont également prévus des commerces de proximité, une école avec maison relais, une crèche, une maison pour tous et 4 parkings centralisés avec chacun environ 200 emplacements.

Le premier PAP a été introduit fin octobre 2016 et le début de chantier est prévu pour 2018. Le planning de construction prévoit que les 100 premiers logements seront achevés conjointement avec l'école et le supermarché, en 2020.

A **Alzingen – Rothweit**, la Commune de Hesperange a elle-même fait élaborer le PAP qui prévoit entre autres 4 immeubles avec au total 42 appartements et 14 maisons unifamiliales qui seront construits et vendus par la Société.

La Commune, propriétaire des terrains, les cédera à la Société par droit d'emphytéose. La Commune procédera à la construction des infrastructures dès mi-2017. La mise en chantier d'une première résidence pourra avoir lieu au plus tôt en 2018.

Pour le projet **Belval Nord**, la Société a organisé, en collaboration avec la Commune de Sanem et avec l'Agora, un concours de plan directeur remporté par le bureau Fabeck Architectes. La Société est propriétaire de 64,16 ares et l'Etat lui cédera encore 37,58 ares. Sur les terrains revenant à la Société sont prévus 64 appartements, une salle multifonctionnelle pour la Commune de Sanem et des surfaces de commerces et/ou des bureaux.

La Société prévoit à **Niederanven, Op dem Wakelter**, la construction de 19 maisons unifamiliales. Le terrain sera mis à disposition par la Commune avec un droit d'emphytéose sur 99 ans. En parallèle à ce projet, la Société prévoit la réalisation d'un deuxième PAP avec 6 maisons unifamiliales supplémentaires dans la cité Wakelter.

Le projet **Um Bierg à Harlange** prévoit la construction d'environ 45 maisons unifamiliales et de 24 appartements sur 3,5 hectares. La Société a acquis 103 ares de la Commune du Lac de la Haute-Sûre et 2,17 hectares de divers propriétaires privés. Le PAP est en cours d'élaboration et sera introduit auprès de la Commune pour approbation avant les congés d'été 2017.

A **Bourscheid – op de Schleed**, la Société a acquis 2,2 hectares de terrain de divers propriétaires. Le PAP prévoit la construction d'approximativement 31 maisons unifamiliales et de 20 appartements. Le PAP est en cours d'élaboration et sera introduit pour approbation dans les semaines à venir.

La Commune de **Grosbous** a cédé à la Société plusieurs terrains d'environ 4 hectares au lieu-dit **Laangfelder**. Sur ces terrains la Société entend construire environ 57 maisons unifamiliales et 24 appartements. Le PAP est en cours d'élaboration et sera également introduit pour approbation auprès de la Commune.

La Société a poursuivi d'autre part sa politique de diversification et de prospection dans d'autres régions du pays. Le pacte logement avec sa résonance positive auprès des communes contribue toujours à ce que cette politique continue de porter ses fruits. Les **réserves foncières** de la Société couvrent à ce jour quelque 115 hectares de terrains.

Hormis les projets présentés ci-avant, la Société fait actuellement élaborer des projets d'aménagement particulier à **Sandweiler - Am Bongert** et à **Helmsange – An den Reezen**.

## Gestion des risques

La Société dispose d'une politique de gestion des risques et le Conseil d'administration estime que les risques identifiés sont couverts de façon raisonnable. De plus, la mission de consultance externe, évoquée précédemment, comprend également la vérification de cette politique.

Luxembourg, en avril 2017

### Le Conseil d'Administration

|          |            |                                      |
|----------|------------|--------------------------------------|
| Annick   | ROCK       | <i>présidente</i>                    |
| Robert   | KIEFFER    | <i>vice-président</i>                |
| Simone   | BEISSEL    | <i>membres</i>                       |
| Dan      | BIANCALANA |                                      |
| Jeff     | FETTES     |                                      |
| Henri    | HAINE      |                                      |
| Jean-Luc | KAMPHAUS   |                                      |
| Romain   | WEHLES     |                                      |
| Léon     | CONTATO    | <i>expert avec voix consultative</i> |



Luxembourg-Kirchberg, Domaine du Kiem, Résidence Aludra







Mondercange, Lotissement Wunnen am Park

## Bilan

| <b>Actif</b>  | <b>31.12.2016</b>     | <b>31.12.2015</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Actif immobilisé (note 3)</b>  | <b>Euros</b>          | <b>Euros</b>          |
| <b>Immobilisations corporelles</b>  |                       |                       |
| Terrains et constructions   | 123.651.860,50        | 110.658.636,74        |
| Autres installations, outillage et mobilier   | 380.510,26            | 336.431,11            |
| Immobilisations corporelles en cours  | 5.317.933,73          | 1.575.675,59          |
| <b>Immobilisations financières</b>  |                       |                       |
| Titres ayant le caractère d'immobilisations   | 1.200,00              | 0,00                  |
|   | <b>129.351.504,49</b> | <b>112.570.743,44</b> |
| <b>Actif circulant</b>  |                       |                       |
| <b>Stocks (note 4)</b>  |                       |                       |
| Produits en cours de fabrication (Constructions en cours)   | 49.111.217,21         | 45.888.651,04         |
| Produits finis et marchandises (Immeubles destinés à la vente)  | 6.160.566,36          | 5.178.877,32          |
|   | <b>55.271.783,57</b>  | <b>51.067.528,36</b>  |
| <b>Créances (note 5)</b>  |                       |                       |
| Créances résultant de ventes et prestations de services<br>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an | 5.242.759,06          | 1.509.948,43          |
| Autres créances<br>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an   | 763.429,30            | 462.961,52            |
|   | <b>6.006.188,36</b>   | <b>1.972.909,95</b>   |
| <b>Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse</b>                                  | <b>14.905.283,93</b>  | <b>21.154.175,63</b>  |
|   | <b>205.534.760,35</b> | <b>186.765.357,38</b> |

## Bilan

| <b>Passif</b>  | <b>31.12.2016</b>     | <b>31.12.2015</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>Euros</b>          | <b>Euros</b>          |
| <b>Capitaux propres (note 6)</b>   |                       |                       |
| <b>Capital souscrit</b>  | 56.000.000,00         | 56.000.000,00         |
| <b>Réserves</b>  |                       |                       |
| Réserve légale   | 5.600.000,00          | 3.000.000,00          |
| Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur<br>autres réserves disponibles   | 6.112.000,00          | 1.332.000,00          |
| <b>Résultats reportés</b>  | 221.009,61            | 214.687,60            |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | 2.188.797,66          | 7.386.322,01          |
| <b>Subventions d'investissement en capital</b>   | 29.362.045,12         | 24.338.843,17         |
|  | <b>99.483.852,39</b>  | <b>92.271.852,78</b>  |
| <b>Provisions (note 7)</b>   |                       |                       |
| Autres provisions  | <b>631.579,23</b>     | <b>1.595.894,85</b>   |
| <b>Dettes (note 8)</b>   |                       |                       |
| Dettes envers des établissements de crédit<br>dont la durée résiduelle est supérieure à un an  | 5.780.876,86          | 6.178.573,75          |
| Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont<br>pas déduits des stocks de façon distincte<br>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an | 57.616.028,18         | 45.593.149,93         |
| Dettes sur achats et prestations de services<br>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an   | 8.315.347,41          | 5.406.625,17          |
| Autres dettes  |                       |                       |
| Dettes fiscales  | 2.852.900,12          | 217.731,12            |
| Dettes au titre de la sécurité sociale   | 206.568,09            | 171.667,13            |
| Autres dettes  |                       |                       |
| dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an   | 2.280.397,32          | 6.349.611,01          |
| dont la durée résiduelle est supérieure à un an  | 28.367.210,75         | 28.980.251,64         |
|  | <b>105.419.328,73</b> | <b>92.897.609,75</b>  |
|  | <b>205.534.760,35</b> | <b>186.765.357,38</b> |



## Compte de Profits et Pertes

|  | 31.12.2016           | 31.12.2015           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | Euros                | Euros                |
| <b>Chiffre d'affaires net (note 9)</b>   | <b>32.773.400,82</b> | <b>42.748.376,43</b> |
| <b>Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif (note 9)</b>  | <b>8.493.209,40</b>  | <b>1.345.546,51</b>  |
| <b>Autres produits d'exploitation (note 10)</b>  | <b>2.137.166,82</b>  | <b>969.017,19</b>    |
| <b>Matières premières et consommables et autres charges externes</b>                   | <b>31.589.773,41</b> | <b>29.403.561,66</b> |
| Matières premières et consommables   | 30.205.553,29        | 28.506.434,89        |
| Autres charges externes (note 11)  | 1.384.220,12         | 897.126,77           |
| <b>Frais de personnel (note 12)</b>  | <b>5.453.656,13</b>  | <b>4.641.815,30</b>  |
| Salaires et traitements  | 4.831.766,30         | 4.103.368,15         |
| Charges sociales (autres charges sociales)   | 621.889,83           | 538.447,15           |
| <b>Corrections de valeur</b>   | <b>1.856.638,79</b>  | <b>1.608.418,52</b>  |
| sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles (note 3) | 1.842.116,97         | 1.608.418,52         |
| sur éléments de l'actif circulant  | 14.521,82            | 0,00                 |
| <b>Autres charges d'exploitation (note 13)</b>   | <b>2.297.911,20</b>  | <b>2.003.628,79</b>  |
| <b>Autres intérêts et autres produits financiers (note 14)</b>                         | <b>14.256,33</b>     | <b>28.515,92</b>     |
| autres intérêts et produits financiers   | 14.256,33            | 28.515,92            |
| <b>Intérêts et autres charges financières (note 15)</b>                                | <b>31.256,18</b>     | <b>47.709,77</b>     |
| autres intérêts et charges financiers  | 31.256,18            | 47.709,77            |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | <b>2.188.797,66</b>  | <b>7.386.322,01</b>  |



Luxembourg, Val Sainte Croix, Résidence Stella

## Rapport du Réviseur





## **Rapport d'audit**

Aux Actionnaires de  
**Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.**

---

### **Rapport sur les comptes annuels**

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A., comprenant le bilan au 31 décembre 2016, le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date et l'annexe contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

#### *Responsabilité du Conseil d'Administration pour les comptes annuels*

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

#### *Responsabilité du Réviseur d'entreprises agréé*

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures relève du jugement du Réviseur d'entreprises agréé, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation, le Réviseur d'entreprises agréé prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### *Opinion*

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. au 31 décembre 2016, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

### **Autres informations**

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport de gestion mais ne comprennent pas les comptes annuels et notre rapport d'audit sur ces comptes annuels.

Notre opinion sur les comptes annuels 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 comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les comptes annuels 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 lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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

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

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Représentée par

Luxembourg, le 30 mars 2017

A blue ink signature, appearing to read 'Patrick Schon', written in a cursive, flowing style.

Patrick Schon



*Mersch, projet Baulücken, rue Nicolas Welter*

**Notes aux comptes**



## Note 1 - Généralités

La *Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.* (« *SNHBM* » ou « *la Société* ») a été créée en 1919 sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché sous la forme d'une société anonyme de droit luxembourgeois pour une durée illimitée. Elle est considérée comme promoteur public au sens de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Société a pour objet :

- La construction, l'achat, la vente, l'échange et la location d'immeubles destinés à servir de logement à des personnes qui remplissent les conditions de revenu et de fortune prescrites pour l'obtention des aides étatiques au logement. A titre exceptionnel la vente des logements peut avoir lieu à d'autres personnes qui ne répondent pas aux prédites conditions de revenu et/ou fortune ;
- La réalisation de tous travaux d'urbanisation et d'aménagement se rapportant à des quartiers destinés principalement à l'habitat, y compris la construction, l'achat, la vente, la location et l'exploitation de tous immeubles, équipements et installations qui s'y rattachent, pour autant qu'ils contribuent à réaliser l'objet social ;

En vue de l'accomplissement de son objet social, la Société peut procéder à tous travaux d'architecte et d'ingénieur. Elle peut, de même, faire toutes autres opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ou tendant à en favoriser la réalisation.

La Société est exempte du paiement de l'impôt sur le revenu des collectivités (LIR article 161) et des droits proportionnels d'enregistrement et de transcription pour l'achat d'immeubles bâtis et non-bâtis. La Société est soumise, par contre, au paiement de l'impôt foncier. Ses activités tombent également sous le régime normal de la taxe sur la valeur ajoutée.

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

Le siège social est établi à 2B, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg.





Luxembourg-Kirchberg, *Domäne du Kiem*

## **Note 2 – Principes, règles et méthodes d'évaluation**

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au Luxembourg. Les politiques comptables et les principes d'évaluation sont, en dehors des règles imposées par la loi modifiée du 19 décembre 2002, déterminés et mis en place par le Conseil d'administration selon la méthode des coûts historiques.

La préparation des comptes annuels implique le recours à un certain nombre d'estimations comptables déterminantes. Elle impose aussi au Conseil d'administration d'exercer son jugement dans l'application des principes comptables. Tout changement dans les hypothèses peut avoir des répercussions significatives sur les comptes annuels de la période durant laquelle ces hypothèses ont changé. Le Conseil d'administration estime que les hypothèses sous-jacentes sont adéquates et que les comptes annuels donnent ainsi une image fidèle de la situation financière et des résultats de la Société.

La Société fait des estimations et hypothèses principalement au niveau des provisions qui ont une incidence sur les montants repris à l'actif et au passif au cours de la période suivante. Les estimations et les jugements sont évalués de façon continue et se basent sur l'expérience passée et d'autres facteurs, dont des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables dans ces circonstances.

Suite à la modification de la loi luxembourgeoise du 19 décembre 2002, adoptée le 18 décembre 2015, certains postes pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2015 ont été reclassés afin d'assurer la comparabilité avec les postes pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2016.

La **devise** utilisée pour la présentation des comptes est l'euro.

Les avoirs et les dettes ainsi que les produits et les charges libellés en devises étrangères sont convertis en euro au cours de change en vigueur au moment de la transaction.

Les **Immobilisations corporelles** sont valorisées à leur prix d'acquisition. Ces actifs immobilisés, à l'exception des terrains, font l'objet de corrections de valeurs calculées de manière linéaire en fonction de la durée d'utilisation des immobilisations. Le début de la période d'amortissement est toujours fixé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant l'acquisition/l'achèvement sauf pour les autres installations, outillage et mobilier où l'amortissement débute l'année de la mise en service.

Lorsque la Société considère qu'une immobilisation corporelle a subi une diminution de valeur 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 motivés ont cessé d'exister.

Il est à noter que les **Terrains non-bâties**, repris en immobilisations corporelles, sont principalement destinés à être cédés par droit d'emphytéose au moment de la vente des constructions prévues sur ces terrains.

Les **Terrains bâtis** cédés par emphytéose restent dans l'actif immobilisé et ne sont pas disponibles.

Les **Constructions en cours** (Produits en cours de fabrication) sont enregistrées au coût de production ou au prix d'acquisition. Au terme de l'exercice, la valeur de ce stock correspond en conséquence au montant des dépenses encourues à cette date pour les travaux exécutés. Les coûts de production ainsi que les revenus sur les constructions (Chiffre d'affaires net et Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif) sont intégralement constatés dans l'année où les chantiers sont décomptés.

Les **Immeubles destinés à la vente** (Produits finis et marchandises) sont enregistrés au prix de vente historique ou au prix de rachat.

Une correction de valeur est enregistrée lorsque le prix de marché est inférieur au coût de revient. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

Les **Créances** sont enregistrées à la valeur nominale. Elles font l'objet de corrections de valeur lorsque leur recouvrement est compromis. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues si les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister. Sur le compte

Créances résultant de ventes ne sont comptabilisés que les montants des travaux achevés, donc les sommes relatives aux tranches du prix de vente échues.

Les **Valeurs mobilières** sont évaluées au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché à la date de clôture. L'évaluation est faite individuellement sans compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles.

Les **Subventions d'investissement en capital** sont inscrites dans les Capitaux propres pour leur valeur initiale. Elles sont amorties selon le même principe et la même durée que l'actif auquel elles sont associées.

Des **Provisions** sont constituées pour couvrir des charges/dettes qui trouvent leur origine dans l'exercice ou dans un exercice antérieur et qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont soit probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à la date de leur survenance.

Le poste **Acomptes reçus sur commandes** correspond au total des ventes relatives aux chantiers qui n'ont pas été décomptés au terme de l'exercice.

Les Dettes sont inscrites au passif à leur valeur de remboursement.

Le **Montant net du chiffre d'affaires** comprend les montants résultant de la vente des produits et de la prestation des services correspondant aux activités ordinaires de la Société, déduction faite des réductions sur ventes, ainsi que de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires.



Luxembourg, Val Sainte Croix, Résidence Stella

## Bilan au 31 décembre 2016

### ACTIF

#### ACTIF IMMOBILISE

##### I) Immobilisations corporelles (note 3)

|  | 31.12.2015            | acquisitions/<br>accroissements | amortissements | transferts     | 31.12.2016            |
|--|-----------------------|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| <b>Terrains</b>  |                       |                                 |                |                |                       |
| Terrains non-bâties  | 56.752.455,22         | 5.864.270,00                    | -              | (6.547.750,00) | 56.068.975,22         |
| Terrains bâtis cédés par emphytéose                                  | 16.221.718,34         | -                               | -              | 4.287.073,00   | 20.508.791,34         |
| Autres terrains bâtis  | 7.529.512,77          | -                               | -              | 2.260.677,00   | 9.790.189,77          |
|  | <b>80.503.686,33</b>  | 5.864.270,00                    | -              | -              | <b>86.367.956,33</b>  |
| <b>Constructions</b>   |                       |                                 |                |                |                       |
| Maisons et autres bâtiments  | 30.154.950,41         | 8.739.566,74                    | (1.610.612,98) | -              | 37.283.904,17         |
| Total terrains et constructions                                      | <b>110.658.636,74</b> | 14.603.836,74                   | (1.610.612,98) | -              | <b>123.651.860,50</b> |
| <b>Autres installations, outillage<br/>et mobilier</b>               | 336.431,11            | 275.583,14                      | (231.503,99)   | -              | 380.510,26            |
| <b>Immobilisations corporelles en<br/>cours (immeubles locatifs)</b> | 1.575.675,59          | 3.827.667,17                    | (85.409,03)    | -              | 5.317.933,73          |
|  | <b>112.570.743,44</b> | 18.707.087,05                   | (1.927.526,00) | -              | <b>129.350.304,49</b> |



Junglinster, projet JongMëtt, Résidences Milvus et Lanius

Les terrains et constructions se composent de quatre postes:

- Les **Terrains non-bâties** représentent au 31 décembre 2016 un montant total de 56.068.975,22 euros. La contenance de ces terrains est de 127 ha 08 a 66 ca, dont 115 ha 18 a 82 ca de réserves foncières.
- Les **Terrains bâtis cédés par emphytéose** avec une contenance de 13 ha 34 a 14 ca, se composent des terrains cédés par emphytéose des projets sis à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Dudelange *rue des Romains* et *rue des Champs*, à Kehlen am Duerf, à Capellen *Hoënerbësch-Gewännchen*, à Junglinster *um Räiland*, à Luxembourg-Kirchberg *Quartier Grünewald*, à Luxembourg *Val Ste Croix/Route d'Arlon* et Grevenmacher *rue Seimetz*. Ces terrains ont été ou seront cédés sous le régime du bail emphytéotique, respectivement du droit d'emphytéose, sur 99 ans.
- Les **Autres terrains bâtis** avec une contenance de 2 ha 83 a 55 ca regroupent les terrains des immeubles locatifs à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Mamer *Frounerbond* et à Luxembourg-Kirchberg *Quartier Grünewald*, à Luxembourg-Bonnevoie *rue François Gangler*, *rue Léon Metzler* et *place Jeanne d'Arc*, à Esch-sur-Alzette *place Pierre Krier*, à Grevenmacher *rue des Fleurs*, à Diekirch *rue Müller Fromes*, *rue Dr. Mambourg* et *rue des Fleurs* et à Luxembourg *Val Ste Croix*. Ce poste contient également un terrain bâti, sur lequel est situé l'immeuble administratif que la Société occupe elle-même à Luxembourg-Kalchesbruck.
- Le compte **Maisons et autres bâtiments** englobe pour une valeur totale de 37.283.904,17 euros tous les immeubles achevés et détenus par la Société. Il inclut, 19 résidences avec 166 logements locatifs, 13 locaux commerciaux et 1 immeuble administratif.

Le poste **Autres installations, outillage et mobilier** s'élève au 31 décembre 2016 à 380.510,26 euros. A ce poste figurent du mobilier de bureau, du matériel informatique et le parc de voitures qui sont amortis entre un et cinq ans.

Le compte **Immobilisations corporelles en cours** contient les frais de construction de trois immeubles locatifs en phase de construction avec au total 57 logements.

Les **Immobilisations financières** représentent au 31 décembre 2016 un montant de 1.200,00 euros pour des parts sociales.

## ACTIF CIRCULANT

### II) Stocks (note 4)

|   | 31.12.2015           | accroissements       | diminutions          | 31.12.2016           |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Constructions en cours</b>                     |                      |                      |                      |                      |
| Frais d'infrastructures                           | 7.533.290,23         | 2.138.213,17         | 1.163.721,37         | 8.507.782,03         |
| Chantiers en cours (vente)                        | 34.995.352,32        | 30.607.394,10        | 29.535.009,05        | 36.067.737,37        |
| Chantiers futurs                                  | 3.360.008,49         | 1.776.100,66         | 600.411,34           | 4.535.697,81         |
|   | <b>45.888.651,04</b> | <b>34.521.707,93</b> | <b>31.299.141,76</b> | <b>49.111.217,21</b> |
| <b>Immeubles destinés à la vente</b>              |                      |                      |                      |                      |
| Immeubles rachetés                                | 2.405.618,76         | 2.101.350,66         | 1.138.270,00         | 3.368.699,42         |
| Immeubles construits<br>(emplacements de garages) | 2.773.258,56         | 173.912,70           | 155.304,32           | 2.791.866,94         |
|   | <b>5.178.877,32</b>  | <b>2.275.263,36</b>  | <b>1.293.574,32</b>  | <b>6.160.566,36</b>  |
|   | <b>51.067.528,36</b> | <b>36.796.971,29</b> | <b>32.592.716,08</b> | <b>55.271.783,57</b> |

### Les Constructions en cours se composent de 3 postes :

- Le compte **Frais d'infrastructures** figure au bilan avec un montant de 8.507.782,03 euros et représente les sommes investies en travaux d'infrastructures pour les projets situés à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, à Luxembourg *Val Ste Croix*, à Luxembourg-Bonnevoie *Izegerknupp*, à Grevenmacher *rue Seimetz*, à Harlange *um Bierg*, à Hostert *rue de la Gare*, à Grevenmacher *rue des Remparts*, ainsi qu'à Lamadelaine *An den Atzénge*.
- Le compte **Chantiers en cours** se chiffre à 36.067.737,37 euros. Au cours de l'exercice, 30.607.394,10 euros ont été investis en travaux de construction. Certains projets mixtes, destinés à la vente et à la location, sont intégralement inclus dans ce poste. Les parties destinées à la location seront transférées en immobilisations corporelles au moment où les chantiers seront décomptés.
- Enfin, les sommes investies pour les **Chantiers futurs** se chiffrent à un montant de 4.535.697,81 euros qui est principalement composé de frais d'élaboration de plans d'aménagement particulier.



## Immeubles destinés à la vente

Les **immeubles destinés à la vente** comprennent des boxes et emplacements de garages, ainsi que huit appartements et deux maisons - rachetés par la Société en exerçant son droit de préemption - pour un montant total de 6.160.566,36 euros.

## III) Créances (note 5)

Les **créances résultant de ventes et des prestations de services** s'élèvent à 5.242.759,06 euros et représentent principalement des montants facturés, mais non échus, relatifs à des chantiers en cours.

|                                  | 31.12.2016        | 31.12.2015        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Autres créances</b>           |                   |                   |
| Frais communs immeubles locatifs | 247.137,57        | 255.125,21        |
| Créances diverses                | 516.291,73        | 207.836,31        |
|                                  | <b>763.429,30</b> | <b>462.961,52</b> |

Les frais communs relatifs aux immeubles locatifs s'élèvent à 247.137,57 euros, alors qu'au passif figurent les avances au titre de ce même poste avec un montant de 342.870,72 euros.

Luxembourg-Kirchberg, *Domaine du Kiem, Résidences Naos, Coxa et Reda*





## Bilan au 31 décembre 2016

### PASSIF

#### I) Capitaux propres (note 6)

L'évolution des **Capitaux propres** hors **Subventions d'investissement en capital** se présente comme suit :

|                        | 31.12.2015           | allocation<br>du résultat | résultat<br>de l'année | augmentation<br>de capital | 31.12.2016           |
|------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Capital souscrit       | 56.000.000,00        | -                         | -                      | -                          | 56.000.000,00        |
| Réserve légale         | 3.000.000,00         | 2.600.000,00              | -                      | -                          | 5.600.000,00         |
| Autres réserves        | 1.332.000,00         | 4.780.000,00              | -                      | -                          | 6.112.000,00         |
| Résultats reportés     | 214.687,60           | 6.322,01                  | -                      | -                          | 221.009,61           |
| Résultat de l'exercice | 7.386.322,01         | (7 386 322,01)            | 2.188.797,66           | -                          | 2.188.797,66         |
|                        | <b>67.933.009,61</b> | -                         | 2.188.797,66           | -                          | <b>70.121.807,27</b> |

Le capital social entièrement souscrit et libéré, se répartit en 7.000 actions sans désignation de valeur nominale.

|                                      | Euros                |
|--------------------------------------|----------------------|
| Etat Luxembourgeois                  | 28.600.000,00        |
| Fonds de Compensation                | 12.640.000,00        |
| Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat | 6.160.000,00         |
| Ville de Luxembourg                  | 4.000.000,00         |
| Ville d'Esch-sur-Alzette             | 2.400.000,00         |
| Ville de Differdange                 | 1.400.000,00         |
| Ville de Dudelange                   | 800.000,00           |
|                                      | <b>56.000.000,00</b> |

La **Réserve légale** se chiffre à 5.600.000,00 euros. Sur les bénéfices nets, il doit être prélevé annuellement 5% pour constituer la réserve légale jusqu'à ce que celle-ci atteigne le dixième du capital. Cette réserve ne peut être distribuée. Les **Autres Réserves** s'élèvent à 6.112.000,00 euros par l'ajout de la majeure partie du bénéfice réalisé en 2015 (4.780.000,00 euros).

Les **Subventions d'investissement en capital** sont présentées comme suit :

|                                | 31.12.2015           | accroissements | amortissements | 31.12.2016           |
|--------------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------------|
| Subventions Terrains bâtis     | 11.882.878,29        | 2.023.643,29   | -              | 13.906.521,58        |
| Subventions Immeubles locatifs | 12.455.964,88        | 3.640.603,40   | 641.044,74     | 15.455.523,54        |
|                                | <b>24.338.843,17</b> | 5.664.246,69   | 641.044,74     | <b>29.362.045,12</b> |

## II) Provisions (note 7)

Les **Provisions** s'élèvent à 631.579,23 euros; elles se décomposent comme suit:

|   | 31.12.2015          | accroissements | diminutions  | 31.12.2016        |
|---|---------------------|----------------|--------------|-------------------|
| Provision pour service après-vente          | 261.926,44          | -              | 189.912,17   | 72.014,27         |
| Provision pour travaux restant à faire      | 426.000,00          | 285.000,00     | 365.371,98   | 345.628,02        |
| Provision pour congés reportés              | 150.000,00          | 63.936,94      | -            | 213.936,94        |
| Provision pour TVA non déductible (prorata) | 757.968,41          | -              | 757.968,41   | -                 |
|   | <b>1.595.894,85</b> | 348.936,94     | 1.313.252,56 | <b>631.579,23</b> |

La *Provision pour service après-vente* a été reprise à hauteur de 189.912,17 euros pour compenser les frais de service après-vente de l'année.

La *Provision pour travaux restant à faire* a été augmentée de 285.000,00 euros pour couvrir les frais de divers chantiers décomptés, mais pas complètement achevés. D'autres chantiers étant définitivement finalisés, la provision a été réduite de 365.371,98 euros.

La *Provision pour TVA non déductible (prorata)* a été reprise en totalité. Aucune nouvelle provision n'a été créée comme la déclaration de TVA de l'année 2016 a déjà été finalisée.

### III) Dettes non subordonnées (note 8)

|   | 31.12.2016            | 31.12.2015           |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>Dettes envers des établissements de crédit</b>   | <b>5.780.876,86</b>   | <b>6.178.573,75</b>  |
| <b>Acomptes reçus sur commandes</b>   |                       |                      |
| <b>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</b>   |                       |                      |
| Avoirs en vue de l'acquisition d'un logement ou d'un garage (cautions)  | 29.000,00             | 13.500,00            |
| Avoirs d'acquéreurs de logements en voie de construction du chef de travaux non encore décomptés au 31 décembre | 57.587.028,18         | 45.579.649,93        |
|   | <b>57.616.028,18</b>  | <b>45.593.149,93</b> |
| <b>Dettes sur achats et prestations de service (fournisseurs)</b>   |                       |                      |
| <b>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</b>   | <b>8.315.347,41</b>   | <b>5.406.625,17</b>  |
| <b>Autres dettes</b>  |                       |                      |
| <b>Dettes fiscales</b>  |                       |                      |
| Administration de l'Enregistrement et des Domaines  | 2.852.900,12          | 217.731,12           |
| <b>Dettes au titre de la sécurité sociale</b>   |                       |                      |
| Centre Commun de la Sécurité Sociale  | 206.568,09            | 171.667,13           |
|   | <b>3.059.468,21</b>   | <b>389.398,25</b>    |
| <b>Autres dettes</b>  |                       |                      |
| <b>dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</b>   |                       |                      |
| Autres emprunts   | 84.314,54             | 84.314,54            |
| Fonds de garantie locataires  | 147.348,48            | 129.763,79           |
| Avances pour frais communs immeubles locatifs   | 342.870,72            | 316.654,35           |
| Etat Grand-Ducal de Luxembourg (terrains Val Ste Croix/rte d'Arlon)   | 1.480.000,00          | 3.480.000,00         |
| Commune de Käerjeng (terrains)  | -                     | 2.100.000,00         |
| Divers  | 30.776,35             | 70.958,35            |
| Compte transitoire d'attente primes logements rachetés  | 195.087,23            | 167.919,98           |
|   | <b>2.280.397,32</b>   | <b>6.349.611,01</b>  |
| <b>dont la durée résiduelle est supérieure à un an</b>  | <b>28.367.210,75</b>  | <b>28.980.251,64</b> |
|   | <b>105.419.328,73</b> | <b>92.897.609,75</b> |

Les **Autres dettes** comprennent essentiellement les fonds de garantie des locataires, les avances relatives aux frais communs d'immeubles locatifs, les primes et aides remboursées sur des logements rachetés (195.087,23 euros), ainsi que les subsides de l'aide à la construction d'ensembles perçus pour compte de futurs acquéreurs (28.367.210,75 euros). Le terrain à Luxembourg *Val Ste Croix / route d'Arlon*, acquis par la Société fin 2012 pour un montant de 6.480.000,00 euros, a été réglé partiellement en décembre 2012 (3.000.000,00 euros) et début janvier 2016 (2.000.000,00 euros) ; le solde échéant sera réglé seulement au moment du début du projet.



Lamadelaine, Lotissement An den Atzénge

## Compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2016

Le **Montant net du chiffre d'affaires (note 9)** se décompose comme suit :

|  | 31.12.2016           | 31.12.2015           |
|--|----------------------|----------------------|
| Produits de la vente chantiers décomptés | 30.236.760,67        | 40.309.967,78        |
| Produits de la location                  | 2.062.033,93         | 1.862.434,03         |
| Produits de la gérance                   | 225.902,54           | 205.092,66           |
| Autres revenus                           | 248.703,68           | 370.881,96           |
|  | <b>32.773.400,82</b> | <b>42.748.376,43</b> |

Les **Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif** s'élèvent à 8.493.209,40 euros. Ce chiffre s'élevait à 1.345.546,51 euros pour l'année 2015.

Les **Autres produits d'exploitation (note 10)** d'un total de 2.137.166,82 euros se composent de divers produits d'exploitation pour une somme de 91.798,70 euros, de plusieurs reprises sur provisions pour un total de 1.313.252,56 euros, ainsi que de l'amortissement des subventions d'investissement en capital pour un total de 641.044,74 euros.

Le **Coût de production des travaux finis** (Matières premières et consommables), d'un montant de 30.205.553,29 euros, représente le coût des chantiers décomptés en 2016.

Les **Autres charges externes (note 11)** se décomposent comme suit:

|   | Exercice 2016       | Exercice 2015     |
|---|---------------------|-------------------|
| Frais d'exploitation divers                 | 261.058,40          | 186.781,45        |
| Frais de service après-vente                | 189.912,17          | 96.056,95         |
| Frais d'exploitation des immeubles locatifs | 104.312,99          | 80.250,20         |
| Entretien matériel informatique             | 165.309,05          | 109.629,49        |
| Entretien matériel technique                | 53.763,71           | 29.845,65         |
| Honoraires                                  | 232.055,35          | 98.447,78         |
| Primes d'assurances                         | 91.348,23           | 63.747,06         |
| Frais d'administration et de communication  | 194.311,99          | 148.439,91        |
| Charges externes diverses                   | 92.148,23           | 83.928,28         |
|   | <b>1.384.220,12</b> | <b>897.126,77</b> |



Grevenmacher, projet Rëngmauer

### **Frais de personnel (note 12)**

Les Frais de personnel au cours des deux derniers exercices se décomposent comme suit:

|   | Exercice 2016       | Exercice 2015       |
|---|---------------------|---------------------|
| Salaires et traitements                               | 4.831.766,30        | 4.103.368,15        |
| Charges sociales couvrant les salaires et traitements | 621.889,83          | 538.447,15          |
| Total:  | <b>5.453.656,13</b> | <b>4.641.815,30</b> |

Le **Nombre de personnes** employées en moyenne au cours des derniers exercices s'établit comme suit:

|   | Exercice 2016 | Exercice 2015 |
|---|---------------|---------------|
| Salariés (moyenne des employés à temps plein) : | <b>70</b>     | <b>58</b>     |

Les **Autres charges d'exploitation (note 13)** d'un montant de 2.297.911,20 euros comprennent la TVA prorata non déductible concernant l'exercice 2015 & 2016 (1.577.473,84 euros), les impôts fonciers (48.812,80 euros), les travaux restant à faire sur des chantiers décomptés (243.277,15 euros), ainsi que les dotations aux provisions (348.936,94 euros). Les indemnités allouées aux administrateurs (49.450,00 euros) et aux commissaires (1.550,00 euros) s'élèvent à 51.000,00 euros.

Les **Autres intérêts et autres produits financiers (note 14)** comprennent les intérêts bancaires ainsi que les produits de frais de rappel.

Au poste **Intérêts et autres charges financières (note 15)** figurent essentiellement les intérêts résultant d'un prêt pour l'achat de l'immeuble administratif à Luxembourg-Kalchesbruck.



### ***Engagement hors bilan***

La Société gère pour le compte de différentes copropriétés des comptes bancaires qui sont au nom de la Société mais qui ne sont pas sa propriété et de ce fait pas repris en comptabilité.

La Société bénéficie d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière de 30.000.000,00 euros depuis fin de l'année 2012.

Pour assurer ses projets futurs, la Société a signé diverses conventions en vue de l'acquisition de terrains pour un montant estimatif de 4.708.390,00 euros. Fin 2015, ce chiffre s'élevait à 12.800.000,00 euros.

### ***Evénements postérieurs à la clôture***

Afin de garantir à terme la continuité de l'activité de promoteur social, la Société souhaite augmenter son capital social et procéder à une nouvelle augmentation de capital à hauteur de 10 millions d'euros. La Société a ainsi proposé à ses actionnaires de participer à ladite augmentation de capital.



Luxembourg-Kirchberg, *Domaine du Kiem*





## RAPPORT

présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires  
par les Commissaires aux comptes  
pour l'exercice 2016

*Messieurs les Actionnaires,*

*Les commissaires soussignés ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice 2016 en date du 27 mars 2017.*

*Ils vous rendent compte de la façon dont ils ont rempli leur mission.*

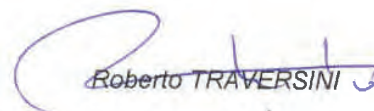
*Après avoir pris connaissance du rapport de révision établi par le réviseur externe Monsieur Patrick SCHON de l'audit PwC et entendu les responsables de la Société dans leurs explications, ils ont pu se rendre compte que le Bilan et le Compte de Profits et Pertes sont en parfaite concordance avec les écritures sociales.*

*Dans ces circonstances, les commissaires proposent à l'Assemblée Générale des Actionnaires d'accepter le Bilan et le Compte de Profits et Pertes dans la forme leur soumise et d'accorder décharge aux Administrateurs.*

*Luxembourg, le 27 mars 2017*



Marc DANY



Roberto TRAVERSINI



Mike HANSEN



