

An aerial photograph of a city, likely Geneva, showing a mix of modern and older buildings, green spaces, and a railway line. A large, stylized '2024' is overlaid on the right side, with the '2' and '4' in white and the '0' in red. The background is a red gradient that covers the bottom half of the image.

2024



RAPPORT
ANNUEL

Sommaire

Avant-propos	3
Rapport de Gestion	5
Introduction	6
Quartier « Belval »	7
Quartier « Metzschmelz »	15
Autres projets	21
Commercialisation développement	23
Communication	23
Finances	24
Structure de gouvernance	26
Ressources humaines et office management	27
État financier	28

Avant-propos | Préface

AGORA 2024

Depuis près d'un quart de siècle, le partenariat public-privé noué entre l'État luxembourgeois et ArcelorMittal Luxembourg démontre qu'il est possible de transformer des friches sidérurgiques en quartiers urbains durables, inclusifs et dynamiques mixtes et vivants. L'année 2024 a marqué une nouvelle étape sur ce chemin. À l'orée de notre 25e anniversaire, AGORA confirme son rôle de référence nationale et internationale en matière de requalification urbaine, tout en préparant les projets qui façonneront le Sud du Luxembourg pour les décennies à venir.

Au-delà des chantiers en cours, nos réalisations de 2024 illustrent un impact socio-économique notable : le site de Belval accueille désormais plus de 22 000 personnes, dont environ 4 600 résidents et 18 000 étudiants, chercheurs et salariés. L'emploi des jumeaux numériques soulignent la capacité d'Agora à allier la technologie et l'innovation.

Belval : vers une nouvelle phase d'aménagement

Fort d'un taux de commercialisation d'environ 91 % du site, Belval aborde sa dernière grande phase d'aménagement :

Belval Sud, un nouveau quartier familial d'environ 670 logements, autour d'un grand parc et d'infrastructures scolaires, en intégrant des solutions constructives circulaires et des innovations sociales telles que des coopératives d'habitation. Nous y poursuivrons l'ambition initiale : offrir un cadre de vie inclusif, sobre en carbone et connecté à un nouveau réseau de mobilité douce (hubs de mobilité, arrivée du tram et du CHNS, des pistes cyclables sécurisées).

Metzeschmelz : bâtir la ville avec et pour ses habitants

Sur plus de 62 hectares, l'ancien site d'Esch-Schiffange, rebaptisé par les habitants Metzeschmelz, franchit une étape décisive. Destiné à accueillir à terme plus de 10 000 habitants, Metzeschmelz voit le lancement prochain des études de planification (programmation des logements, concept énergétique Symbiosis, filière locale de réemploi des matériaux), le choix de l'économie circulaire en privilégiant l'emploi de l'Acier et du Bois et les premières démarches de déconstruction sélective.

Grâce au Zukunftsrot, au Forum des voisins et à la Maison du projet, plus d'un millier de contributions citoyennes nourrissent déjà la programmation urbaine, en phase avec notre engagement de construire au moins 30 % de logements dans un quartier facilement accessible.

Regarder plus loin

Alors que nous franchissons le cap symbolique de vingt-cinq années d'existence, trois orientations guideront notre action pour les prochaines années :

- Finalisons Belval en veillant à la qualité de vie et à l'exemplarité environnementale de Belval Sud.
- Accélérer Metzeschmelz pour en faire la vitrine d'un quartier innovant avec un impact carbone réduit.
- Partager notre savoir-faire avec d'autres territoires en transition, au Luxembourg comme à l'étranger.

Ces ambitions ne se concrétiseraient pas sans la mobilisation de toutes celles et ceux qui partagent notre vision. Nous remercions chaleureusement, nos deux actionnaires : l'Etat et ArcelorMittal-Luxembourg, nos collaborateurs, les communes partenaires, l'État, ArcelorMittal, les investisseurs, les associations et les citoyens engagés à nos côtés.

Ce rapport revient sur les étapes clés de 2024 et trace la voie pour les exercices à venir, dans un esprit pionnier de transparence et de responsabilité. Ensemble, continuons de bâtir des villes inclusives, innovantes et respectueuses de leur environnement pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.



Bruno Théret
Vice-Président

Marie-Josée Vidal
Présidente

Rapport de gestion



Introduction

Créée en octobre 2000 à la suite des conclusions du GIE-ERSID, instauré par l'État luxembourgeois et le groupe ArcelorMittal dans le cadre d'une étude globale sur la « Reconversion des Sites Sidérurgiques » au Luxembourg, la Société de développement AGORA s.à r.l. & Cie S.e.c.s. (la « Société » ou « AGORA ») achève son 24^e exercice. Le siège social de la Société est établi au 3, avenue du Rock'n'Roll à L-4361 Esch-sur-Alzette.

La Société de développement AGORA s.à r.l. & Cie S.e.c.s. (RCS B78127) est une société de droit privé. Agora s.à r.l. (RCS B78126) est l'unique associé commandité, assumant une responsabilité solidaire et indéfinie envers les engagements de la Société. La gouvernance comprend paritairement des représentants de l'État luxembourgeois et du groupe ArcelorMittal auxquels sont associées les communes sur le territoire desquelles la Société exerce ses missions.

Le comité de direction assure la gestion quotidienne de la Société. Notre Société est mandatée pour les expertises, l'aménagement, le développement et la commercialisation des terrains qui lui sont confiés dans le cadre des missions dévolues par ses actionnaires.

Engagée depuis plus de vingt ans dans la reconversion des friches industrielles du Sud du Luxembourg, Agora s'est principalement engagée dans la revitalisation du site sidérurgique de Belval. À partir de 2016, suite à la signature d'un « Mémoire d'Understanding » (MoU) entre ArcelorMittal Luxembourg et le gouvernement luxembourgeois, le site sidérurgique d'Esch-Schifflange a été intégré au portefeuille d'Agora, en vue de la mise en oeuvre et du développement d'un nouveau projet urbain innovant et durable, s'étendant sur plus de 62 hectares et devant accueillir plus de 10 000 habitants, dont 4 600 logements.





QUARTIER « BELVAL »

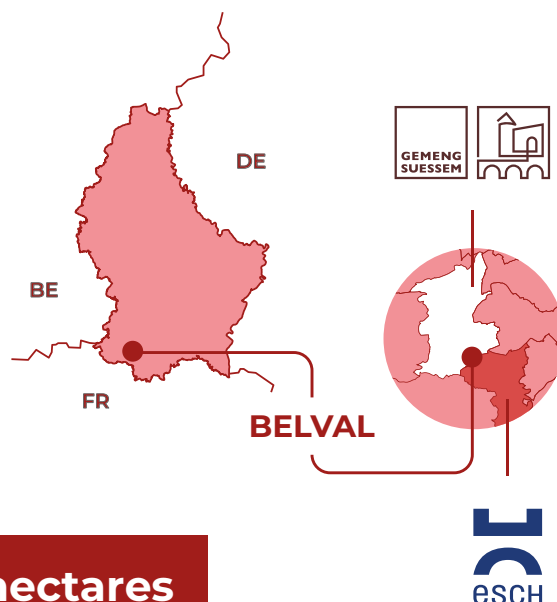
En 2024, les opérations de réalisation d'infrastructures et de planification sur le site de Belval ont nécessité des dépenses d'investissement s'élevant à 4,5 millions d'euros environ.

Lors de sa réunion du 11 décembre 2024, le conseil de gérance a approuvé un budget cumulé de 311,4 millions d'euros pour les travaux de viabilisation/infrastructures et de 12,5 millions d'euros pour la planification du projet Belval.

Actuellement, le site a atteint un taux de commercialisation de 91,35 % de son potentiel constructible (1.232.139 m² SCB sur un total de 1 348 883 m² SCB selon les données de BP 2025). Au cours de l'exercice 2024, aucune vente n'a été actée sur le site de Belval. Les équipes se sont concentrées sur les transferts auprès des communes et la finalisation de projets, notamment les bassins, le plateau St esprit et les cheminés.

La métamorphose de Belval

Un projet phare d'aménagement urbain.



1 350 000 m²

Surface Construite Brute

120 hectares

de surface totale

1 232 000 m²

Surface Construite Brute
vendue depuis 2006

91%

620 000 m²

Secteur public

730 000 m²

Secteur privé

51% Logement

34% Bureaux

15% Commerce,
Loisirs,
Hôtellerie,
Services

850 000 m²

Surface Construite Brute
livrée ou en construction
depuis 2004

63%

1868

Découverte d'une
source d'eau
minérale

1909

Création de l'usine
sidérurgique

1997

Arrêt du dernier
haut-fourneau

2000

Création d'AGORA
et naissance du
projet Belval



PROJECTION 2030

Programme de construction

1,35 million de m² SCB*

Capacité de logement

7 000 à 10 000
habitants

Plus de

25 000

postes de travail,
d'étude et de
recherche

Emploi de solutions métalliques

Agora privilégie la préconisation de l'emploi de solutions en acier s'inscrivant pleinement dans une démarche d'économie circulaire, notamment dans le dimensionnement des PAP. L'acier est privilégié en raison de son réemploi, de sa recyclabilité et de sa performance structurelle, ce qui en fait un matériau durable.



Jumeau numérique du quartier « BELVAL » et « METZESCHMELZ »

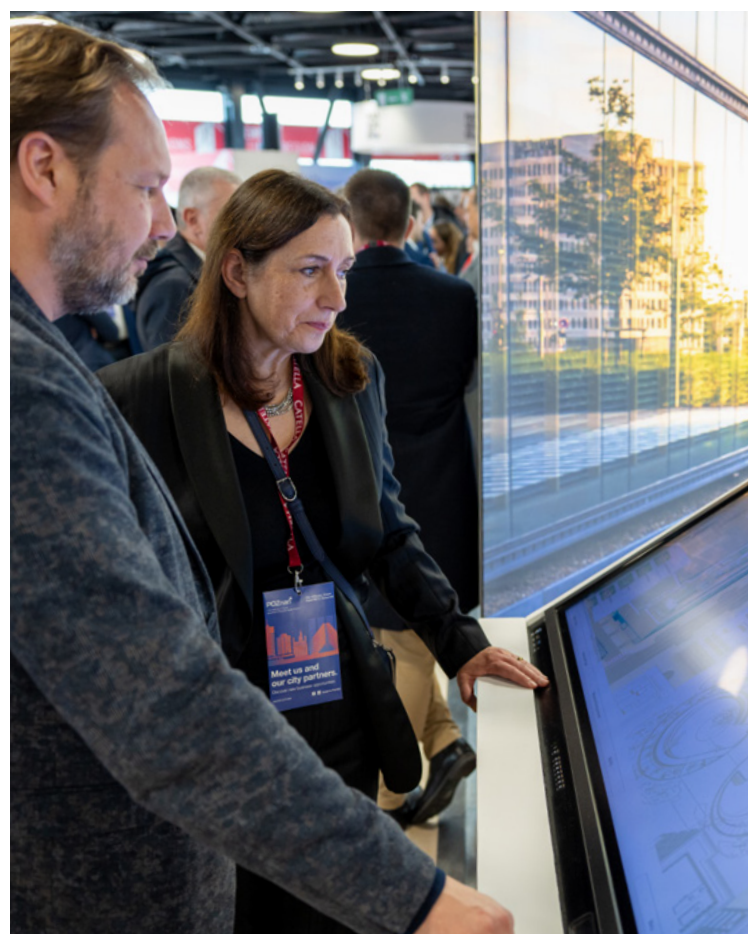
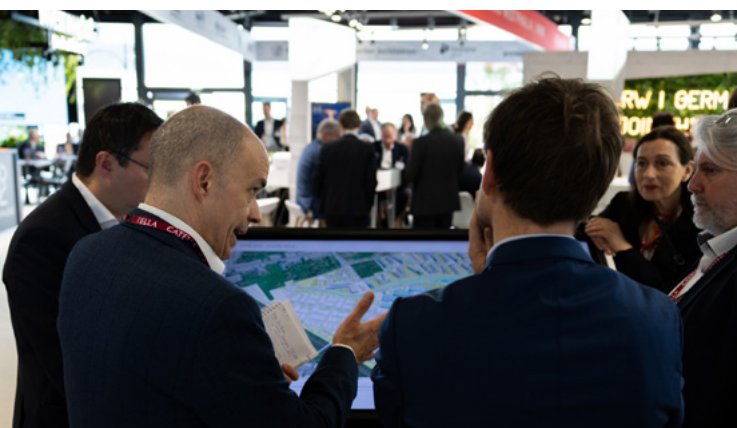
Agora a créé un jumeau numérique du quartier Belval, atteignant un niveau de qualité allant jusqu'au stade « as-built » pour les travaux d'infrastructure déjà réalisés.

Les projets exécutés en Building Information Modeling ont été intégrés à la maquette numérique du site. Agora utilise pour ses projets en cours cette maquette numérique comme un outil central pour le développement des projets sur le site. Agora a généralisé l'utilisation du BIM à tous ses sous-traitants et aux promoteurs désireux de développer des projets à Belval. Pour les infrastructures, la maquette « as-built » est un élément crucial dans le cadre des transferts.

Pour le quartier Metzschmelz, Agora a numérisé l'ensemble des bâtiments existants dans le quartier, créant ainsi des modèles « Building Information Modeling » (BIM). Le niveau de détail de ces modèles a été adapté en fonction de l'état des bâtiments : qu'ils soient destinés à être déconstruits, conservés temporairement ou réhabilités. Pour les bâtiments devant être déconstruits, ces modèles faciliteront la génération d'inventaires des matériaux de démolition ainsi que l'estimation des quantités.

Les résultats des divers diagnostics (amiante, plomb, etc.) seront également intégrés de manière spatiale dans ces modèles grâce à un script liant les coordonnées de prélèvement au modèle. Ces modèles serviront également d'archives une fois que les bâtiments auront été démolis.

Pour les bâtiments à conserver temporairement ou définitivement, les modèles serviront de référence pour leur réhabilitation. De plus, Agora a élaboré un premier modèle volumétrique des bâtiments projetés, permettant ainsi de réaliser différentes simulations (ensoleillement, vent, surface de construction brute (SCB), etc.).



Préparation des transferts des infrastructures aux communes

Dans le cadre de la loi sur l'aménagement communal du 19 juillet 2004, Agora a engagé le processus de transfert de propriété des espaces où les infrastructures ont été achevées. Ces espaces, destinés à devenir publics, représentent 51 % du foncier de Belval et sont définis dans les plans d'aménagement particuliers. Ils sont destinés à être transférés aux communes ou à l'État.

Depuis sa création, Agora a transféré 14 % du foncier de Belval, la majorité étant passée sous la responsabilité de l'État (Fonds Belval et Administration des Ponts et Chaussées). En 2024, Agora a transféré à la commune de Sarnem l'Avenue du Swing et la rue John Lennon. Agora a également finalisé les démarches pour régulariser la situation foncière de la passerelle menant à la gare Belval-Université.

Agora a également préparé les transferts d'infrastructures qui pourront avoir lieu en 2025 (remises en état, dossiers as-built, ...).



Viabilisation du « Central Square »

La première phase de viabilisation du « Central Square » comprenant la réalisation des voiries desservant les lots 39/46/47 a été finalisée en 2024. La seconde phase de viabilisation du « Central Square » reprendra en 2026-2027 au fur et à mesure que les nouveaux bâtiments seront érigés.



Plateau St. Esprit

Le projet du plateau du St. Esprit a également été revu dans le cadre d'un nouvel APS (Avant-Projet Sommaire). La solution retenue consiste en la création d'un parc photovoltaïque sur le plateau du St. Esprit qui permettra d'alimenter 1000 foyers en électricité.

Il a également été décidé de rouvrir le Wunschelbach après le déménagement du LIST et d'inverser les lots 33 et le pocket park afin d'optimiser le coût des travaux. **Les études APD (Avant-Projet Définitif) des solutions retenues seront réalisées en 2025.**

Révision du concept de gestion des eaux pluviales

Une nouvelle approche a été envisagée pour utiliser le bassin de rétention supérieur d'ArcelorMittal comme rétention d'une grande partie des eaux pluviales tombant sur le site de Belval. Elle consiste à diviser l'étang supérieur en deux bassins et réserver une partie pour la rétention. Préalablement, la partie destinée à la rétention sera vidée afin de stabiliser les boues situées au fond du bassin et les confiner au moyen d'une double étanchéité. Cette solution est en cours de négociation avec les Administrations de l'Environnement et de l'Eau.

Le concept de la Wassertrapp inférieure a également été revu pour être conforme aux nouvelles exigences de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Dans cette nouvelle version, les rétentions ne se font plus directement dans le cours d'eau mais dans des rétentions latérales.

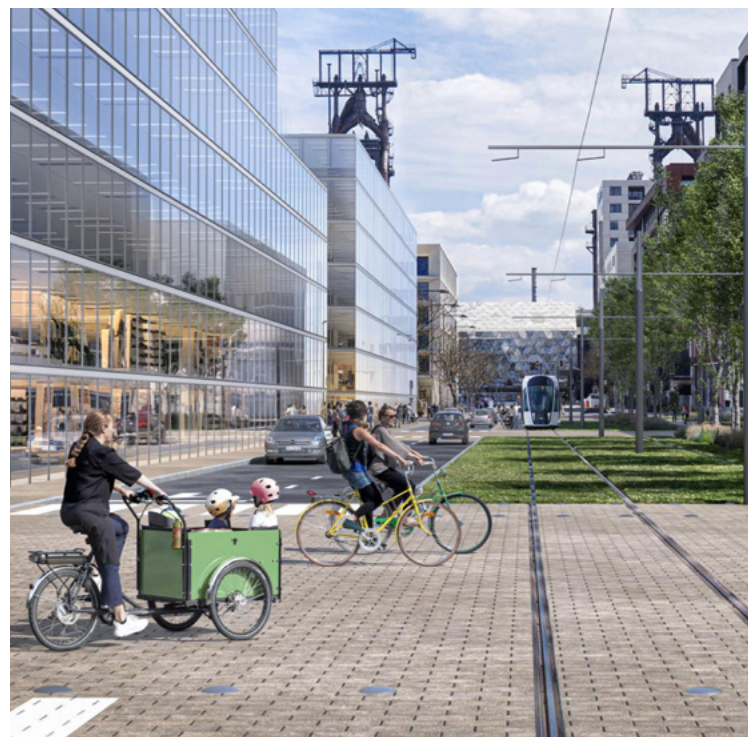
Cette refonte du projet permet également de donner au cours d'eau une meilleure morphologie.



Révision du concept de mobilité

Le nouveau concept de mobilité Belval a été validé par le ministère de la Mobilité et des Travaux publics ainsi que par la Ville d'Esch et la commune de Sanem au premier semestre 2024. Ce concept permettra de préparer l'arrivée du tram, le Couloir à Haut Niveau de Service (CHNS) et l'intégration de la mobilité active dans le quartier. Ce concept prévoit également une réduction des clés de répartition des emplacements de parkings sur les prochains projets ainsi que la réalisation de deux mobility hubs pour un total d'environ 750 places de stationnement à Belval Sud afin de créer un quartier sobre en voiture et tester le concept qu'Agora entend développer à Metzschmelz.

Un groupe de monitoring a été mis en place afin de concrétiser le concept de mobilité à Belval.



Mesures compensatoires

La mise en oeuvre des mesures compensatoires des biotopes détruits à Belval Sud suivant la convention tripartite entre Monsieur B., ArcelorMittal et Agora a démarré en 2024 et se poursuivront en 2025. Ensuite, le projet sera exploité par Monsieur B. suivant un cahier des charges strict pendant les 25 prochaines années.





QUARTIER « METZSCHMELZ »

Au cours de l'exercice 2022, l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schiffange, rebaptisé « Metzschmelz » à la suite d'un concours organisé par les deux communes, a été définitivement transféré de la propriété d'ArcelorMittal à Agora par acte notarié en date du 15 septembre 2022.

Compte tenu du passé industriel du site, des travaux d'assainissement seront nécessaires en vue de sa future utilisation. Le prix d'acquisition a donc été déterminé en tenant compte, d'une part, des engagements d'assainissement assumés par Agora lors de l'acquisition des terrains, et d'autre part, de la valeur estimée des terrains une fois assainis. Un évaluateur indépendant a estimé la valeur marchande des terrains dans leur état actuel à 97,5 millions d'euros. Une note interne d'ArcelorMittal Real Estate Europe estime les coûts d'assainissement à environ 98 millions d'euros.

Conformément aux principes comptables de la Société, l'opération a été enregistrée pour un montant net de 1 euro, correspondant au prix d'acquisition selon l'acte notarié.

De plus, une provision pour impôts d'un montant de 16,66 millions d'euros a été constituée pour tenir compte de l'estimation de la TVA non déductible sur les travaux d'assainissement et de démolition à réaliser dans les années à venir.

En 2024, l'ensemble des opérations de planification et de réalisation d'infrastructures sur le site de Metzschmelz a nécessité des dépenses d'investissement s'élevant à 2,7 millions d'euros.

Le nouveau projet Metzschmelz

Une vision urbaine basée sur les principes de durabilité, de mixité, de cohésion sociale et de mise en valeur de l'héritage industriel.



800 000 m²

Surface Construite Brute

62 hectares

de surface totale



55%

Logement



11%

Facility hubs



14%

Bureaux



4%

Artisanat



14%

Equipements scolaires



2%

Retails / Craft

1871

Création de l'usine sidérurgique

2016

Fermeture du site

2017

Étude de faisabilité

2019

Atelier de conception urbaine - Concept "STADTFABRIK"

2024

Approbation de la modification du PAG

»» PROJECTION

8 000

Poste de travail

Capacité de logement

8 000 à 10 000

habitants

30%

de logements abordables





Cessation d'activités et concept d'assainissement

Le rapport sol (environnemental) a été finalisé et soumis aux autorités environnementales, servant de base pour le développement du concept d'assainissement du site. Le suivi des eaux souterraines et des émissions de poussières a continué afin d'assurer un contrôle permanent sur la qualité des eaux et de l'air ambiant.

Renforcement des mesures de sécurité

La sécurité du chantier et du site a été renforcée par la mise en place de mesures supplémentaires de sécurité et de santé, notamment l'installation de clôtures et de caméras ainsi que par un service de gardiennage permanent.



Préparation de la déconstruction

Les études préalables et les demandes d'autorisation nécessaires pour la déconstruction des premiers bâtiments non classés ont été initiées afin de préparer le lancement des travaux prévus pour début 2026.

De premières mesures de compensation écologique ont été mises en oeuvre avec l'installation de trois nids pour le hibou au Lallengerbiereg.



Planification et concept de mobilité

L'affinement du plan directeur a continué et une étude urbanistique sur le patrimoine industriel a été entamée au cours de l'année afin d'identifier des utilisations potentielles des différentes structures et bâtiments classés.

En ce qui concerne la planification relative à la mobilité, l'étude des accès a été poursuivie en collaboration avec l'Administration des Ponts et Chaussées, et une étude sur un "mobility hub" a été lancée (modèle économique et négociation avec les repreneurs).

L'élaboration du plan directeur pour la gestion de l'eau a commencé et l'étude conceptuelle sur l'approvisionnement et l'assainissement du site (Projet Symbiosis) a été poursuivie.

L'élaboration de la phase 2 de l'étude d'impacts environnementaux (EIE Phase 2) pour le premier PAP Esch & Schiffflange a débuté.





Viabilisation de la Metzeschmelz

La planification des espaces publics globaux (phase APS) a commencé, et les études de faisabilité relatives à la renaturation de l'Alzette sont rentrées dans leur phase finale.

Des premiers travaux de rénovation des structures et bâtiments classés ont été entrepris, et l'entretien des espaces verts du site a été assuré.



Déploiement de la participation citoyenne pour Metzeschmelz

Le processus participatif, lancé dès 2019, dans lequel Agora a initié un atelier de conception urbaine citoyenne pour la revitalisation du site d'Esch-Schiffflange, aboutissant au Masterplan d'aménagement urbain et paysager, s'est poursuivi en 2024 pour accompagner le développement du quartier Metzeschmelz.

Le programme de participation citoyenne a été riche en 2024, avec la finalisation de la première session de Zukunftsrot (Sujet traité : Charte de développement) et le démarrage de la deuxième session (Sujet traité : Espaces publics).

D'autres événements comme des ateliers de participation, un forum des jeunes (Jugendforum) avec la participation de plus de 100 lycéens, l'encadrement des Pionniers et des visites du site ont complété le programme en mettant en avant la nouvelle Maison du projet installée dans le bâtiment 5. Ces initiatives renforcent l'engagement communautaire et favorisent une collaboration active entre les parties prenantes.



AUTRES PROJETS

Participation au Projet INTERREG : URBAFLOW

En 2024, Agora a participé à un appel d'offres INTERREG en partenariat avec VALO'Lab, ECOTA Conseil, VALO'Prest, la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette et POLYGONE.

Ce projet sera également accompagné par les partenaires méthodologiques suivants : Établissement public d'aménagement (EPA) d'Alzette-Belval, Inspiring More Sustainability (IMS), Luxembourg Institute of Science and Technology (LIST) et LUX-INNOVATION.

Le projet dénommé URBAFLOW a été lauréat de l'appel d'offre et consiste en l'établissement d'un démonstrateur transfrontalier de la ville durable.

Il cherche à répondre à des défis communs à la zone fonctionnelle Alzette-Belval. L'objectif global du projet est de créer des outils communs, répartis des deux côtés de la frontière, qui permettent de :

- Créer des emplois inclusifs dans le domaine de l'économie circulaire et des services ;
- Développer le réemploi et la réutilisation des ressources issues de la construction, de la déconstruction et de la rénovation ;
- Améliorer la valorisation des déchets restants ;
- Diminuer le coût carbone des chantiers en mutualisant la logistique ;

- Créer une dynamique globale et citoyenne en faveur de l'économie circulaire ;
- Améliorer le bien-être des parties prenantes du territoire et leur accès à des biens et services de proximité ;
- Créer une fabrique à initiatives transfrontalières, qui mobilise les forces vives du territoire à développer des projets communs ;
- Améliorer la participation des citoyens dans la construction de ces projets.

Les principales réalisations pour Agora seront d'une part la création d'un démonstrateur transfrontalier d'économie circulaire avec la mise en oeuvre d'une plateforme d'économie circulaire à Metzschmelz et d'autre part la création d'un démonstrateur transfrontalier d'innovation sociale et de bien-être à Belval.



Participation au Projet Européen : URSOILL

En 2024, Agora a répondu à un appel à projet européen HORIZON-MISS-2024-SOIL-01. Le projet est désigné URSOILL et il a été désigné lauréat et est financé par la Commission européenne.

Le projet URSOILL vise à relever les défis de dégradation des sols urbains causés par les activités anthropiques, notamment l'imperméabilisation, la contamination par les métaux lourds et le compactage. Le projet URSOILL crée un réseau de cinq laboratoires vivants (Living Labs, LL) dans les villes de l'UE, où les acteurs locaux collaborent pour co-crée, tester et mettre en oeuvre des solutions innovantes pour la restauration des sols urbains. En restaurant les sols urbains et en améliorant leur capacité à fournir des services écosystémiques essentiels, URSOILL aidera les villes à devenir plus résilientes au changement climatique, plus durables et plus agréables à vivre.

Le projet URSOILL adopte une approche multi-acteurs et interdisciplinaire, impliquant différentes parties prenantes. En plaçant les communautés urbaines au coeur du pro-

jet, celui-ci garantit que les solutions développées sont non seulement scientifiquement validées, mais aussi socialement et économiquement viables. La cocréation de solutions dans des contextes réels permettra un transfert efficace des connaissances, favorisant une coopération à long terme et facilitant la reproduction de pratiques réussies dans d'autres zones urbaines.

Le projet URSOILL est constitué entre cinq pays européens avec comme Lead la Suède et le Luxembourg comme pays partenaire. L'équipe Luxembourgeoise est constituée du LIST, du bureau GEOCONSEILS, de l'entreprise GEWATEC (Forages / Groupe Géoconseils) et le bureau INTERALIA (BE environnement – Groupe LSC) et l'Administration de l'Environnement.

Agora assurera principalement la mise à disposition des terrains pour les tests ainsi qu'un suivi régulier des zones sur les sites de Belval et de Metzschmelz.

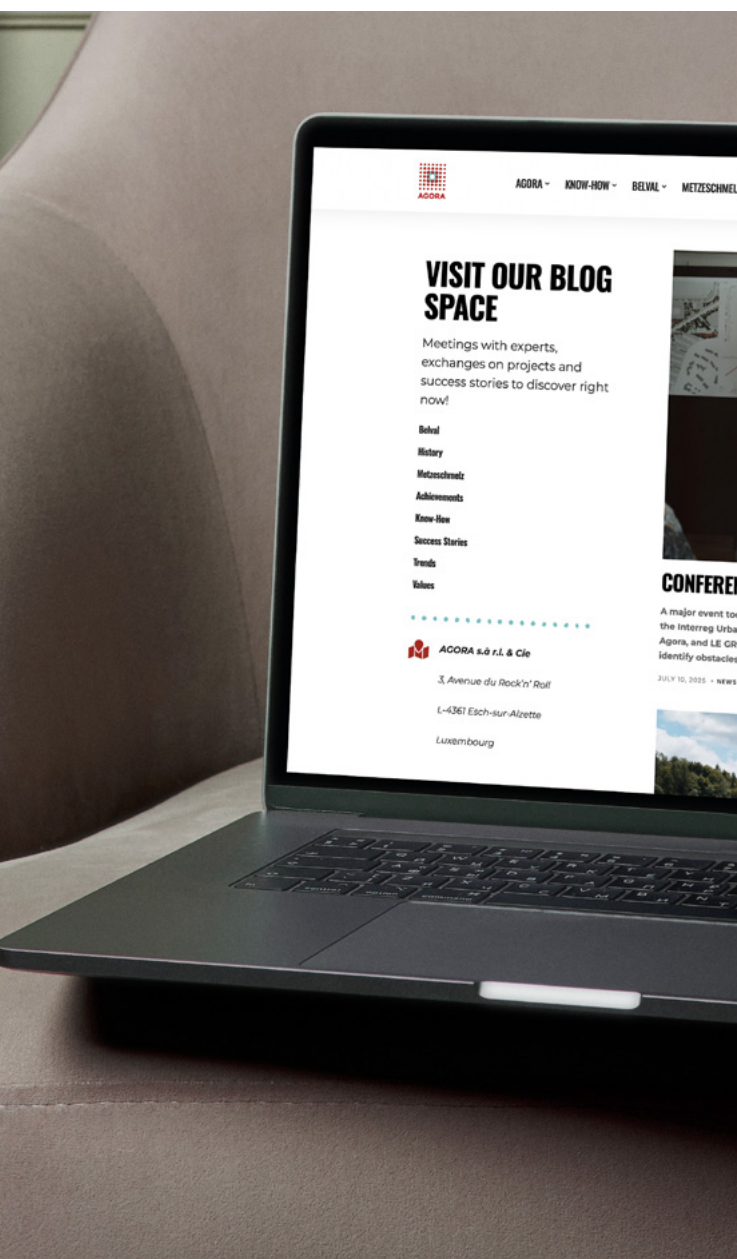
COMMERCIALISATION DEVELOPPEMENT

Durant l'année 2024, aucune vente n'a été réalisée sur le site de Belval. Les activités de commercialisation foncière de l'année 2024 n'ont généré aucun chiffre d'affaires.



COMMUNICATION

Les activités de communication se sont poursuivies en 2024 à travers la publication d'une série d'articles, le tournage de vidéos, la réalisation d'un événement participatif basé sur le nouveau concept de mobilité de Belval et la promotion des événements de la participation citoyenne.



FINANCES

Compte de résultat

Au cours de l'exercice 2024, la Société a généré un chiffre d'affaires net s'élevant à 0.03 millions d'euros, réparti comme suit :

- **Vente de terrains : Aucune vente**
- **Prestations de services : 0.03 million d'euros**

La variation du stock s'est élevée à 4,12 millions d'euros,

Les autres produits d'exploitation se sont élevés à 5,63 millions d'euros,

Les produits financiers s'élèvent à 5,19 millions d'euros,

En ce qui concerne les charges d'exploitation, elles se décomposent comme suit :

- **Achats : 8,01 millions d'euros**
- **Autres charges externes : 2,43 millions d'euros**

Les charges de personnel se sont élevées à 2,44 millions d'euros,

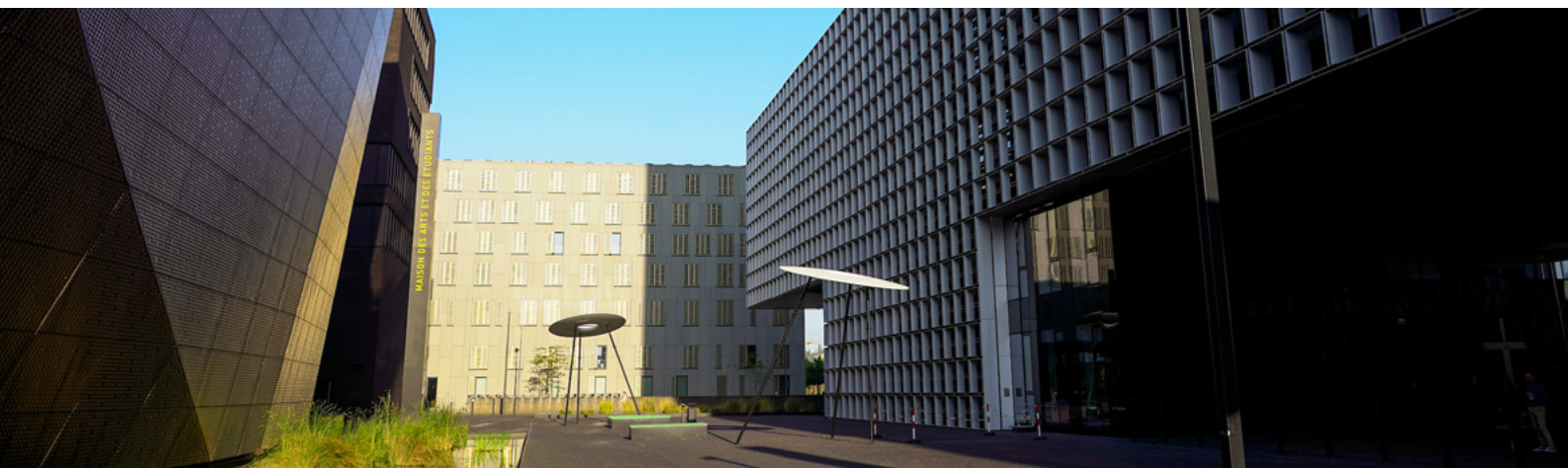
La dotation aux amortissements a été comptabilisée pour un montant de 0,25 million d'euros,

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 0,16 millions d'euros,

Les autres charges financières se sont élevées à 0 millions d'euros,

Le poste « Impôts sur le résultat » a été comptabilisé pour un montant de 0,13 million d'euros.

Ainsi, le résultat net réalisé par Agora au cours de l'exercice 2024 s'élève à 1,54 millions d'euros.



Bilan

- **L'actif immobilisé s'élève à 4,66 millions d'euros,**
- **L'actif circulant s'élève à 234,71 millions d'euros,**
- **Les comptes de régularisation (charges constatées d'avance) s'élèvent à 0,07 million d'euros.**

Les fonds propres se décomposent de la manière suivante :

- **Capital social : 28,24 millions d'euros,**
- **Réserves disponibles : 127,18 millions d'euros,**
- **Résultat de l'exercice : 1,54 millions d'euros.**

Les provisions s'élèvent à 76,73 millions d'euros, dont 60,10 millions d'euros environ représentent une estimation prudente de la Direction des frais d'aménagement restant à effectuer au cours des années à venir sur des parcelles de terrains situées sur le site de Belval et vendues depuis 2004.

Les dettes s'élèvent à 5,74 millions d'euros et comprennent :

- Des avances reçues de plusieurs promoteurs immobiliers d'un montant total de 1,82 million d'euros, concernant l'aménagement et l'entretien de surfaces vertes sur le quartier Belval Nord du site de Belval. Ces avances seront comptabilisées en résultat au moment de la réalisation des aménagements et lors du transfert de ces surfaces aux communes pour l'entretien.
- Des dettes sur achats et prestations de services pour un montant de 2,30 millions d'euros.

TVA

En date du 2 mars 2023, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA a émis un procès-verbal confirmant un prorata général provisoire de déduction de la taxe en amont de 9%. Une fois le projet finalisé, le prorata de déduction effectif et définitif sera évalué, et des régularisations finales seront effectuées pour toutes les années débutant à partir de 2001.

Exposition de la Société aux différents risques

La Société fait des estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants repris à l'actif et au passif ainsi que sur le résultat. Les estimations et les jugements sont évalués de façon continue et se basent sur l'expérience passée, l'expertise des équipes et d'autres facteurs, dont des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables dans ces circonstances. Un Business Plan annuel et pluriannuel est élaboré en concertation avec tous les départements de la Société et validé par le conseil de gérance.

Les demandes d'engagements opérationnels de la Société assurent que les attributions envers les fournisseurs constituent le meilleur choix aussi bien au niveau économique qu'opérationnel.

La Société prend les dispositions nécessaires quant aux risques de crédit, de liquidité et de trésorerie.

Actions propres

La Société ne dispose pas d'actions propres.

Succursale

La Société n'a pas de succursale.

STRUCTURE DE GOUVERNANCE

Le conseil de gérance d'Agora s.à r.l. est l'organe de gouvernance de la Société. Il est composé de manière paritaire des huit représentants des actionnaires dont 4 représentants de l'Etat luxembourgeois, 4 représentants d'ArcelorMittal et des trois bourgmestres de la ville d'Esch-sur- Alzette, de la commune de Sanem et de la commune de Schifflange nommés par Pro-Sud.

Composition à la fin de l'exercice :

Gouvernement luxembourgeois (représentants de catégorie A) :

Madame Marie-Josée Vidal,
Présidente,

Monsieur Fabien Nimax,

Monsieur Luc Zwank,

Monsieur Serge Wallig.

ArcelorMittal (représentants de catégorie B) :

Monsieur Bruno Théret,
Vice-Président,

Monsieur Gilles Feider,

Monsieur Matteo Perino,

Monsieur Guilhem Dollé.

Communes / Représentants ProSUD (représentants de catégorie C) :

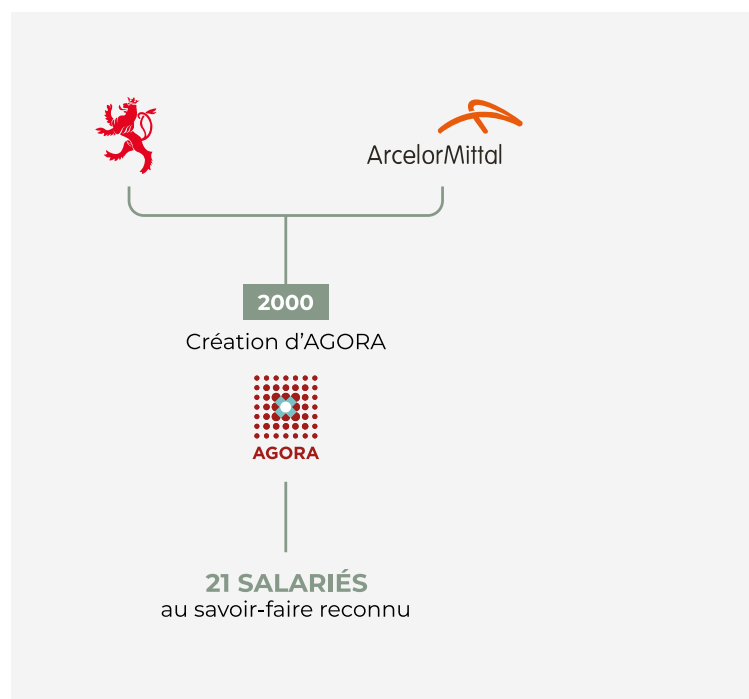
Madame Simone Asselborn-Bintz,
Députée-maire de la commune de Sanem,

Monsieur Christian Weis,
Député-maire de la ville d'Esch-sur- Alzette,

Monsieur Paul Weimerskirch,
Bourgmestre de la commune de Schifflange.

Selon la décision du conseil de gérance, la gestion quotidienne de la Société est confiée au directeur général, Monsieur François Dorland, assisté par un comité de direction.

Le conseil de gérance s'est réuni à 6 reprises au cours de l'exercice 2024.



RESSOURCES HUMAINES ET OFFICE MANAGEMENT

Au 31 décembre 2024, la Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie S.e.c.s. comptabilise un effectif de 21 employés, équivalant à 19,63 ETP (équivalents temps plein).

Le taux moyen d'absentéisme pour l'année 2024 est de 5,57 %.

Agora s.à r.l.

Marie-Josée VIDAL,
Présidente

Bruno THERET,
Vice-Président

État financier

Comptes annuels et annexes
validés par la révision ainsi
que le rapport des réviseurs
Agora s.à r.l. & Cie S.e.c.s



No. RCSL : **B78127**Matricule : **2000 2100 100****BILAN****Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (en EUR)**

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie

3, Avenue du Rock'n'Roll

L - 4361 Esch-sur-Alzette

ACTIF

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
A. Capital souscrit non versé	1101	101	102
I. Capital souscrit non appelé	1103	103	104
II. Capital souscrit appelé et non versé	1105	105	106
B. Frais d'établissement	1107	107	108
C. Actif immobilisé	1109	109	110
I. Immobilisations incorporelles	1111	111	112
1. Frais de développement	1113	113	114
2. Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été	1115	115	116
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3	1117	117	118
b) créés par l'entreprise elle-même	1119	119	120
3. Fonds de commerce, dans la mesure où il a été acquis à titre onéreux	1121	121	122
4. Acomptes versés immobilisations incorporelles en cours	1123	123	124
II. Immobilisations corporelles	1125	125	126
1. Terrains et constructions	1127	127	128
2. Installations techniques et machines	1129	129	130

No. RCSL : **878127**Matricule : **2000 2100 100**

	Référence(s)		Exercice courant		Exercice précédent
3. Autres installations, outillage et mobilier	1131	131	134.142,16	132	131.425,78
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours	1133	133		134	7.632,64
III. Immobilisations financières	1135	135		136	
1. Parts dans des entreprises liées	1137	137		138	
2. Créances sur des entreprises liées	1139	139		140	
3. Participations	1141	141		142	
4. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1143	143		144	
5. Titres ayant le caractère d'immobilisations	1145	145		146	
6. Autres prêts	1147	147		148	
D. Actif circulant	1151	151	234.712.902,85	152	235.656.427,79
I. Stocks	1153	5	33.514.056,54	154	29.504.364,75
1. Matières premières et consommables	1155	155		156	
2. Produits en cours de fabrication	1157	157	30.904.217,83	158	26.894.526,04
3. Produits finis et marchandises	1159	159	2.609.838,71	160	2.609.838,71
4. Acomptes versés	1161	161		162	
II. Créances	1163	163	21.807.932,76	164	30.613.442,88
1. Créances résultant de ventes et prestations de services	1165	165	17.184.306,58	166	24.354.416,39
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1167	167	17.184.306,58	168	24.354.416,39
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1169	169		170	
2. Créances sur des entreprises liées	1171	171	32.408,41	172	
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1173	173	32.408,41	174	
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1175	175		176	
3. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1177	177		178	
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1179	179		180	
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1181	181		182	
4. Autres créances	1183	6	4.591.217,77	184	6.259.026,49
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1185	185	4.591.217,77	186	6.259.026,49
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1187	187		188	

No. RCSL : **B78127**Matricule : **2000 2100 100**

		Référence(s)		Exercice courant		Exercice précédent
III. Valeurs mobilières	1189	7	189	41.863.800,00	190	49.863.800,00
1. Parts dans des entreprises liées	1191		191		192	
2. Actions propres ou parts propres	1209		209		210	
3. Autres valeurs mobilières	1195		195	41.863.800,00	196	49.863.800,00
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	1197	8	197	137.527.113,55	198	125.674.820,16
E. Comptes de régularisation	1199	9	199	66.222,24	200	80.436,46
TOTAL DU BILAN (ACTIF)			201	239.435.695,74	202	240.578.854,28

No. RCSL : **878127**Matricule : **2000 2100 100****CAPITAUX PROPRES ET PASSIF**

	Référence(s)		Exercice courant		Exercice précédent
A. Capitaux propres	1301	301	156.961.572,57	302	155.420.927,89
I. Capital souscrit	1303	303	28.240.000,00	304	28.240.000,00
II. Primes d'émission	1305	305		306	
III. Réserve de réévaluation	1307	307		308	
IV. Réserves	1309	309	127.180.927,89	310	118.072.833,29
1. Réserve légale	1311	311		312	
2. Réserve pour actions propres ou parts propres	1313	313		314	
3. Réserves statutaires	1315	315		316	
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur	1429	429	127.180.927,89	430	118.072.833,29
a) autres réserves disponibles	1431	431	127.180.927,89	432	118.072.833,29
b) autres réserves non disponibles	1433	433		434	
V. Résultats reportés	1319	319		320	
VI. Résultat de l'exercice	1321	321	1.540.644,68	322	9.108.094,60
VII. Acomptes sur dividendes	1323	323		324	
VIII. Subventions d'investissement en capital	1325	325		326	
B. Provisions	1331	331	76.730.464,55	332	80.779.550,57
1. Provisions pour pensions et obligations similaires	1333	333		334	
2. Provisions pour impôts	1335	335	16.622.698,52	336	16.660.000,00
3. Autres provisions	1337	337	60.107.766,03	338	64.119.550,57
C. Dettes	1435	435	5.743.658,62	436	4.378.375,82
1. Emprunts obligataires	1437	437		438	
a) Emprunts convertibles	1439	439		440	
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1441	441		442	
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1443	443		444	
b) Emprunts non convertibles	1445	445		446	
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1447	447		448	
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1449	449		450	
2. Dettes envers des établissements de crédit	1355	355		356	
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1357	357		358	
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1359	359		360	

No. RCSL : **878127**Matricule : **2000 2100 100**

	Référence(s)		Exercice courant		Exercice précédent	
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte	1361	14	361	1.821.720,84	362	1.975.595,43
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1363		363	1.821.720,84	364	1.975.595,43
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1365		365		366	
4. Dettes sur achats et prestations de services	1367		367	2.299.845,37	368	931.409,30
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1369		369	2.299.845,37	370	931.409,30
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1371		371		372	
5. Dettes représentées par des effets de commerce	1373		373		374	
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1375		375		376	
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1377		377		378	
6. Dettes envers des entreprises liées	1379		379		380	
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1381		381		382	
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1383		383		384	
7. Dettes envers des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1385		385		386	
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1387		387		388	
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1389		389		390	
8. Autres dettes	1451		451	1.622.092,41	452	1.471.371,09
a) Dettes fiscales	1393		393	1.483.191,19	394	1.305.953,69
b) Dettes au titre de la sécurité sociale	1395		395	96.341,22	396	113.122,54
c) Autres dettes	1397		397	42.560,00	398	52.294,86
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1399		399	42.560,00	400	52.294,86
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1401		401		402	
D. Comptes de régularisation	1403		403		404	
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)			405	239.435.695,74	406	240.578.854,28

No. RCSL : B78127	Matricule : 2000 2100 100
--------------------------	----------------------------------

COMPTE DE PROFITS ET PERTES
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (en EUR)

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
3, Avenue du Rock'n'Roll
L - 4361 Esch-sur-Alzette

	Référence(s)		Exercice courant		Exercice précédent
1. Chiffre d'affaires net	1701 15	701	30.699,49	702	12.894.505,10
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	1703 5	703	4.121.576,38	704	3.128.435,62
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif	1705	705		706	
4. Autres produits d'exploitation	1713 16	713	5.634.567,79	714	4.244.041,90
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	1671	671	(10.443.278,51)	672	(11.290.689,00)
a) Matières premières et consommables	1601 17	601	(8.010.215,86)	602	(9.029.344,45)
b) Autres charges externes	1603	603	(2.433.062,65)	604	(2.261.344,55)
6. Frais de personnel	1605 18	605	(2.443.588,80)	606	(2.783.283,26)
a) Salaires et traitements	1607	607	(2.092.033,64)	608	(2.433.650,49)
b) Charges sociales	1609	609	(230.074,84)	610	(246.555,37)
i) couvrant les pensions	1653	653	(153.434,54)	654	(148.859,35)
ii) autres charges sociales	1655	655	(76.640,30)	656	(97.696,02)
c) Autres frais de personnel	1613	613	(121.480,32)	614	(103.077,40)
7. Corrections de valeur	1657	657	(255.314,10)	658	(125.159,75)
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	1659 3, 4	659	(255.314,10)	660	(125.159,75)
b) sur éléments de l'actif circulant	1661	661		662	
8. Autres charges d'exploitation	1621	621	(159.137,23)	622	(1.254.626,96)

No. RCSL : **B78127**Matricule : **2000 2100 100**

	Référence(s)		Exercice courant		Exercice précédent
9. Produits provenant de participations	1715	715		716	
a) provenant d'entreprises liées	1717	717		718	
b) provenant d'autres participations	1719	719		720	
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé	1721	721	810.813,97	722	809.996,44
a) provenant d'entreprises liées	1723	723		724	
b) autres produits ne figurant pas sous a)	1725	725	810.813,97	726	809.996,44
11. Autres intérêts et autres produits financiers	1727	727	4.374.305,69	728	3.931.059,71
a) provenant d'entreprises liées	1729	729		730	
b) autres intérêts et produits financiers	1731	731	4.374.305,69	732	3.931.059,71
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	1663	663		664	
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant	1665	665		666	
14. Intérêts et autres charges financières	1627	627		628	(27.794,19)
a) concernant des entreprises liées	1629	629		630	
b) autres intérêts et charges financières	1631	631		632	(27.794,19)
15. Impôts sur le résultat	1635	21	(130.000,00)	636	(481.445,31)
16. Résultat après impôts sur le résultat	1667	667	1.540.644,68	668	9.045.040,30
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.	1637	21		638	63.054,30
18. Résultat de l'exercice	1669	669	1.540.644,68	670	9.108.094,60

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 1

GENERALITES

La Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie, Société en commandite simple (ci-après « la Société ») a été constituée le 2 octobre 2000 sous forme d'une Société en commandite simple de droit luxembourgeois pour une durée de 15 ans, susceptible de prorogation. Les associés ont décidé en assemblée générale du 9 décembre 2014, par devant Maître Jean-Joseph Wagner notaire de résidence à Sanem, de proroger la durée de la Société jusqu'en 2027 par modification de l'article 5 des statuts de la Société, en assemblée générale du 4 août 2021, par devant Maître Jean-Joseph Wagner notaire de résidence à Sanem, de proroger la durée de la Société jusqu'en 2040 par modification de l'article 5 des statuts de la Société.

Le capital est détenu à raison de 1.411 parts sociales par ArcelorMittal Luxembourg S.A. (associé commanditaire), à raison de 1.411 parts sociales par l'Etat luxembourgeois (associé commanditaire) et à raison de 2 parts sociales pour la Société de développement AGORA s.à r.l. (associé commandité).

La Société a pour objet la valorisation, par vente, location ou tous autres moyens, des friches industrielles situées sur d'anciens sites de sociétés sidérurgiques luxembourgeoises ainsi que toutes études et activités préparatoires à cette valorisation, dans un sens favorable à l'intérêt général (économique, social, écologique, aménagement du territoire et culturel).

Le siège social est établi à Esch-sur-Alzette.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

La Société est incluse dans les comptes consolidés de la Société ArcelorMittal S. A. constituant l'ensemble le plus grand d'entreprises dont la Société fait partie en tant que filiale indirecte. Le siège de cette Société est situé à 24-26 boulevard d'Avranches L-1160 Luxembourg.

La Société est par ailleurs incluse dans les comptes consolidés de la Société ArcelorMittal Luxembourg S.A. constituant l'ensemble le plus petit d'entreprises dont elle fait elle-même partie et qui est inclus dans l'ensemble le plus grand mentionné ci-dessus. Le siège de cette Société est situé 24-26 boulevard d'Avranches L-1160 Luxembourg et les comptes consolidés sont disponibles à 24-26 boulevard d'Avranches L-1160 Luxembourg.

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 2

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises et aux pratiques comptables généralement admises.

Les politiques comptables et les principes d'évaluation sont, en dehors des règles imposées par la loi du 19 décembre 2002 telle que modifiée, déterminés et mis en place par le Conseil de gérance.

La préparation des comptes annuels implique le recours à un certain nombre d'estimations comptables déterminantes. Elle impose aussi au Conseil de gérance d'exercer leur 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. La Direction 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 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.

Conversion des monnaies

La comptabilité de la Société est tenue en euros (EUR) ; le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette même monnaie. À la date de clôture du bilan :

- Les postes de l'actif exprimés dans une monnaie autre que l'euro sont évalués 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 monnaie autre que l'euro sont évalués individuellement au plus haut 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.

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

- Les frais d'établissement et les immobilisations exprimés dans une devise autre que (la devise de préparations des comptes) sont convertis en (devise de préparation des comptes) au cours de change historique en vigueur au moment de la transaction. A la date de clôture, ces immobilisations restent converties au cours de change historique.

Les produits et les charges en monnaies autres que l'euro sont convertis en euros 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.

Evaluation des immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition. Les immobilisations sont amorties linéairement selon les taux suivants :

- Immobilisations incorporelles
 - o Software : 33,33 %
 - o Bail emphytéotique : 3,33%
- Immobilisations corporelles
 - o Constructions : 5 à 20 %
 - o Mobilier de bureau : 20%
 - o Matériel informatique (Hardware) : 33,33 %

Lorsque la Société 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 ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

Evaluation des stocks de produits finis et en cours de fabrication

Les stocks comprennent des terrains et constructions destinés à la vente. Ils sont enregistrés à leur prix d'acquisition ou à leur coût de revient étant égal à la valeur d'apport additionnée des coûts relatifs à l'aménagement de ceux-ci en vue de leur vente ultérieure. Si la valeur de réalisation nette venait à être inférieure à leur valeur comptable, une correction de valeur serait enregistrée. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

Les charges qui seraient encourues sur un projet avant l'acquisition du terrain sont constatées en compte de régularisation d'actif.

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

Evaluation des créances de l'actif circulant

Les créances 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. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

Evaluation des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières sont évaluées au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur de marché est inférieure au prix d'acquisition. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

Evaluation des dettes

Les dettes sont évaluées à leur valeur de remboursement.

Provisions

Les provisions sont destinées à couvrir des pertes ou des dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature et qui, à la date de clôture bilan, sont ou probables ou certaines, mais indéterminées quant à leur montant ou quant à la date à laquelle ils surgiront.

Toutes les provisions sont régulièrement revues et ajustées en conséquence dans les comptes de profits et pertes afin qu'elles reflètent la valeur actualisée des dépenses.

Provisions pour impôts

Les provisions pour impôts comptabilisées en « Dettes » correspondent à l'obligation fiscale estimée par la Société. Les avances versées sont comptabilisées à l'actif du bilan sous le poste « Créances ».

Comptes de régularisation actif

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

Montant net du chiffre d'affaires

Le montant net du chiffre d'affaires comprend les montants résultant de la vente de terrains et de la prestation de 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.

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 3 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont constituées d'une part de logiciels et d'autre part d'un bail emphytéotique :

	Logiciels EUR	Bail emphytéotique EUR	Total EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	490.431,73	4.700.000,00	5.190.431,73
Entrées au cours d'exercice	-	-	-
Sorties au cours de l'exercice	(884,08)	-	(884,08)
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	489.547,65	4.700.000,00	5.189.547,65
Corrections de valeur au début de l'exercice	(465.675,75)	(78.333,33)	(544.009,08)
Corrections de valeur de l'exercice	(16.949,28)	(156.666,67)	(173.615,95)
Corrections de valeur sur éléments de sortie	286,86	-	286,86
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(482.338,17)	(235.000,00)	(717.338,17)
Valeur nette à la fin de l'exercice 2023	24.755,98	4.621.666,67	4.646.422,65
Valeur nette à la fin de l'exercice 2024	7.209,48	4.465.000,00	4.472.209,48



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont constituées de l'immeuble occupé par la Société et de diverses installations et mobiliers :

	Constructions EUR	Autres installations outillage et mobilier EUR	Acomptes versés EUR	Total EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	2.219.098,91	1.219.354,65	7.632,64	3.446.086,20
Entrées au cours d'exercice	-	78.411,13	4.223,34	82.634,47
Sorties au cours de l'exercice	-	-	(11.855,98)	(11.855,98)
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	2.219.098,91	1.297.765,78	-	3.516.864,69
Corrections de valeur au début de l'exercice	(2.162.589,95)	(1.087.928,85)	-	(3.250.518,80)
Corrections de valeur de l'exercice	(6.289,95)	(75.694,77)	-	(81.984,72)
Corrections de valeur sur éléments de sortie	-	-	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(2.168.879,90)	(1.163.623,62)	-	(3.332.503,52)
Valeur nette à la fin de l'exercice 2023	56.508,96	131.425,78	7.632,64	195.567,38
Valeur nette à la fin de l'exercice 2024	50.219,01	134.142,16	-	184.361,17

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 5 **STOCKS**

Les stocks au 31 décembre 2024 incluent :

- Pour un montant de EUR 2.609.837,71 (31 décembre 2023 : EUR 2.609.837,71) les terrains et constructions situés sur le site de Belval et apportés dans le cadre de l'augmentation de capital du 13 novembre 2002, déduction faite du terrain relatif au bâtiment administratif de la Société et des terrains vendus entre 2004 et 2024 augmenté pour un montant de EUR 1.795.152,64 (31 décembre 2023 : EUR 1.795.152,64) des terrains acquis ultérieurement. Étant donné qu'aucune vente n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024, aucune variation de stock n'a été constatée sur cette période.
- Pour un montant de EUR 1, plusieurs parcelles de terrain acquises par la Société à ArcelorMittal Luxembourg S.A. par acte notarié en date du 15 septembre 2022 et situées sur le territoire des communes d'Esch-sur-Alzette et de Schifflange. Il s'agit de friches industrielles situées sur un ancien site sidérurgique acquises en vue de leur valorisation conformément à l'objet social de la Société. Au vu du passé industriel du site, les terrains devront faire l'objet de travaux d'assainissement en vue de leur destination future. Le prix d'acquisition est donc la résultante d'une part d'engagements d'assainissements repris par la Société au moment de l'acquisition des terrains estimés à EUR 98 millions et d'autre part de la valeur estimée des terrains une fois assainis et estimés à 97,5 millions. En ligne avec les méthodes comptables de la Société, l'opération a été enregistrée pour le montant net de 1 EUR correspondant au prix d'acquisition selon l'acte notarié.

Tel que décrit dans la Note 2, si la valeur de réalisation nette des stocks venait à être inférieure à leur valeur comptable, une correction de valeur serait enregistrée. Par ailleurs, au cas où les engagements d'assainissement à encourir sur un projet étaient supérieurs à la valeur de réalisation restante du projet augmentée de la valeur comptable des stocks, une provision serait comptabilisée pour le montant de la différence. Au 31 décembre 2024, aucune provision n'est comptabilisée (31 décembre 2023 : 0).

Les stocks incluent également :

- Un montant de EUR 18.268.768,44 (31 décembre 2023 : EUR 17.357.469,91) correspondant aux coûts directs relatifs à l'aménagement des terrains situés sur le site de Belval en vue de leur vente ultérieure conformément à l'objet social de la Société.
En vertu de l'article 26(5) de la loi modifiée du 19 décembre 2002, par dérogation, en 2008, la Société ayant subi des pertes de première commercialisation, elle les a ajoutées au coût de revient estimé du projet et les répartit au fur et à mesure sur les terrains vendus.

La partie non encore allouée, s'élève à EUR 11.348.247,00 (31 décembre 2023 : EUR 10.039.784,06) à la clôture de l'exercice.

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

- Un montant de EUR 12.635.449,39 (31 décembre 2023 : EUR 9.537.056,05) correspondant aux coûts directs relatifs à l'aménagement des terrains situés sur le site d'Esch-Schifflange en vue de leur vente ultérieure conformément à l'objet social de la Société.

NOTE 6

AUTRES CREANCES

Ce poste reprend principalement :

- Des avances payées à l'Administration des Contributions Directes pour EUR 3.527.247,05 (31 décembre 2023 : EUR 3.833.617,05).
- Des intérêts à recevoir pour un montant de EUR 637.832,60 (31 décembre 2023 : EUR 1.686.098,77).

NOTE 7

VALEURS MOBILIERES

Les valeurs mobilières reprennent au 31 décembre 2024 :

- Un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 17/03/2020 pour un montant de EUR 9.000.000,00 (31 décembre 2023 : EUR 9.000.000,00) d'une durée de 5 ans.
- Un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 17/03/2020 pour un montant de EUR 8.000.000,00 (31 décembre 2023 : EUR 8.000.000,00) d'une durée de 5 ans.
- Un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 02/02/2023 pour un montant de EUR 15.000.000,00 (31 décembre 2023 : EUR 15.000.000,00) d'une durée de 10 ans. La prime d'émission liée à ce placement a été comptabilisée en compte de régularisation.
- Un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 09/08/2023 pour un montant de EUR 10.000.000,00 (31 décembre 2023 : EUR 10.000.000,00) d'une durée de 2,5 ans.

Les placements en obligations sont garantis à 100% en capital à l'échéance.

Durant l'année 2024, un placement en obligations souscrit auprès d'un établissement bancaire le 17/03/2020 pour un montant de EUR 8.000.000,00, d'une durée de 4 ans, a été totalement remboursé.

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 8

**AVOIRS EN BANQUES, AVOIRS EN COMPTE DE CHEQUES POSTAUX,
CHEQUES ET EN CAISSE**

La Société dispose de liquidité selon les maturités suivantes :

- Trésorerie immédiatement disponible pour un montant de EUR 30,84 Mio.
- Trésorerie disponible à 35 jours pour un montant de EUR 96,69 Mio.
- Trésorerie disponible à 100 jours pour un montant de EUR 10 Mio.

La Société a remis une garantie bancaire de EUR 100.000 pour dispense de retenue de garantie sur des travaux à effectuer et selon les clauses contractuelles contenues dans le contrat conclu avec :

- Fonds Belval, contrat signé le 4 septembre 2017, se rapportant à la gestion de la mise en décharge des terres polluées.

Cette garantie émise par un établissement de crédit luxembourgeois est valable jusqu'à la réalisation des engagements prévus dans ce contrat.

La Société a remis une garantie bancaire de EUR 1.179.448 afin de garantir le parfait achèvement des travaux dans la convention conclue avec :

- L'Administration communale de la ville d'Esch-sur-Alzette, convention se rapportant à l'exécution de travaux d'infrastructure sur le quartier Central Square à Belval.

Cette garantie émise par un établissement de crédit luxembourgeois est valable jusqu'à la réalisation des engagements prévus dans cette convention.

NOTE 9

COMPTES DE REGULARISATION

Les comptes de régularisation reprennent au 31 décembre 2024 pour un montant de EUR 66.222,24 des charges constatées d'avance (31 décembre 2023 : EUR 80.436,54).

NOTE 10

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital social est fixé à EUR 28.240.000,00 représenté par 2.824 parts d'une valeur nominale de EUR 10.000,00 entièrement libérées au 31 décembre 2024.

NOTE 11

AUTRES RESERVES, Y COMPRIS LA RESERVE DE JUSTE VALEUR

Les associés ont décidé en assemblée générale du 24 avril 2024 d'affecter le bénéfice de l'exercice 2024 de EUR 9.108.094,60 en « Autres réserves disponibles ».

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 12 **PROVISIONS POUR IMPÔTS**

Les provisions pour impôts représentent l'estimation de la TVA non déductible concernant les travaux d'assainissement et de démolition à effectuer au cours des années à venir sur des parcelles de terrain situées sur le site de Esch-Schifflange, établie de manière prudente par le Conseil de gérance.

NOTE 13 **AUTRES PROVISIONS**

Les autres provisions représentent l'estimation des frais d'aménagement restant à effectuer au cours des années à venir sur des parcelles de terrains situées sur le site de Belval et vendues depuis 2004, établie de manière prudente par le gérant.

Les marges négatives constatées sur les premières ventes de terrains (actées définitivement ou sous compromis de vente), suivant l'estimation actuelle des coûts de développements par parcelle, ne font pas l'objet d'une provision pour risques et charges mais sont à considérer comme des frais de première commercialisation, et sont réparties sur le coût de développement des parcelles restantes à vendre après fin mars 2007, période à laquelle les parcelles considérées ont été définitivement fixées. La répartition de ces marges ne remet pas en question la rentabilité globale positive du projet Belval.

Les marges (positives et négatives) seront inscrites en comptabilité au rythme des ventes définitives (actes notariés et actes administratifs) successives en prenant en compte les coûts estimés de développement des parcelles au moment de leur vente.

Ces marges sont définitives et ne seront plus adaptées sur base des modifications subséquentes aux frais de développement. Le projet est considéré dans sa globalité et les écarts subséquents (positifs ou négatifs) seront répartis sur les parcelles restant encore à vendre.

NOTE 14 **ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES POUR AUTANT QU'ILS NE SONT PAS DEDUITS DES STOCKS DE FACON DISTINCTE**

Ce poste reprend :

- Des avances reçues EUR 1.821.720,84 (31 décembre 2023 : EUR 1.975.595,43) de plusieurs promoteurs immobiliers concernant l'aménagement et l'entretien de surfaces vertes sur le quartier Belval Nord du site de Belval. Ces avances seront prises en résultat au moment de la réalisation des aménagements et au moment du transfert de ces surfaces aux communes pour l'entretien.

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 15 **CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Le chiffre d'affaires est comptabilisé sur base des actes notariés définitifs au Luxembourg.

NOTE 16 **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

Les autres produits d'exploitation au 31 décembre 2024 comprennent principalement un montant de :

- EUR 4.025.481,54 (31 décembre 2023 : EUR 1.821.483,26) correspondant aux reprises des provisions des coûts de construction à effectuer.

NOTE 17 **MATIERES PREMIERES ET CONSOMMABLES**

La note 17 « matières premières et consommables » correspond de par l'activité de la Société aux coûts de développement dont il est question dans les notes précédentes.

Ce poste reprend tous les coûts directs relatifs à l'aménagement des terrains en vue de leur vente ultérieure ainsi que les dotations aux provisions pour frais d'aménagement restant à effectuer au cours des années à venir sur des parcelles de terrains déjà vendues.

La quote-part des coûts d'aménagements relatifs aux terrains non encore vendus est transférée en fin d'année en stocks.

NOTE 18 **FRAIS DE PERSONNEL**

La Société a employé en moyenne 21 personnes sur l'exercice 2024 (21 en 2023) dont 13 personnes (13 en 2023) pour les départements support et 8 personnes (8 en 2023) pour le département opérations.

NOTE 19 **AVANCES ET CREDITS ACCORDES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE**

Aucune avance et aucun crédit n'ont été accordés aux membres des organes d'administration ou de surveillance au cours de l'exercice 2024.

NOTE 20 **ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Au 31 décembre 2024, la Société est engagée envers des travaux d'infrastructures pour un montant de EUR 19,41 Mio.



Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
Société en commandite simple

R.C.S. Luxembourg B78127

Annexe des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024

NOTE 21 **IMPÔTS**

La Société est soumise aux impôts et taxes applicables aux sociétés commerciales en vigueur au Luxembourg.

NOTE 22 **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE**

Il n'y a pas eu d'évènements postérieurs à la date de clôture.