

An aerial photograph of a city, likely Geneva, showing a mix of modern architecture and industrial heritage. In the foreground, there are several large, multi-story buildings with distinctive architectural features, including a prominent red building. To the left, a railway line with multiple tracks runs parallel to the city. The background shows a dense residential area with smaller houses and green spaces, all under a clear sky.

2025

RAPPORT
ANNUEL

agora

Sommaire

Avant-propos	3
Rapport de Gestion	5
Introduction	6
Quartier « Belval »	8
Quartier « Metzschmelz »	13
Autres projets et partenariats	22
Commercialisation et développement	26
Communication	26
Finances	27
Structure de gouvernance	29
Ressources humaines et office management	30
Événements postérieurs à la clôture	30
État financier	32

Avant-propos

L'année 2025 marque les vingt-cinq ans d'AGORA. Un quart de siècle pendant lequel le partenariat entre l'État luxembourgeois et Arcelor-Mittal Luxembourg a transformé d'anciennes friches sidérurgiques en quartiers urbains habités, étudiés et travaillés. Le site de Belval accueille aujourd'hui plusieurs milliers d'habitants, d'étudiants, de chercheurs et de salariés. La transformation se poursuit avec une nouvelle étape, à la fois symbolique et opérationnelle.

Symbolique, parce qu'AGORA a dévoilé le 1^{er} octobre 2025 sa nouvelle identité visuelle. Elle sera entièrement déployée à partir du 1^{er} janvier 2026 et accompagnera la société dans son nouveau cycle.

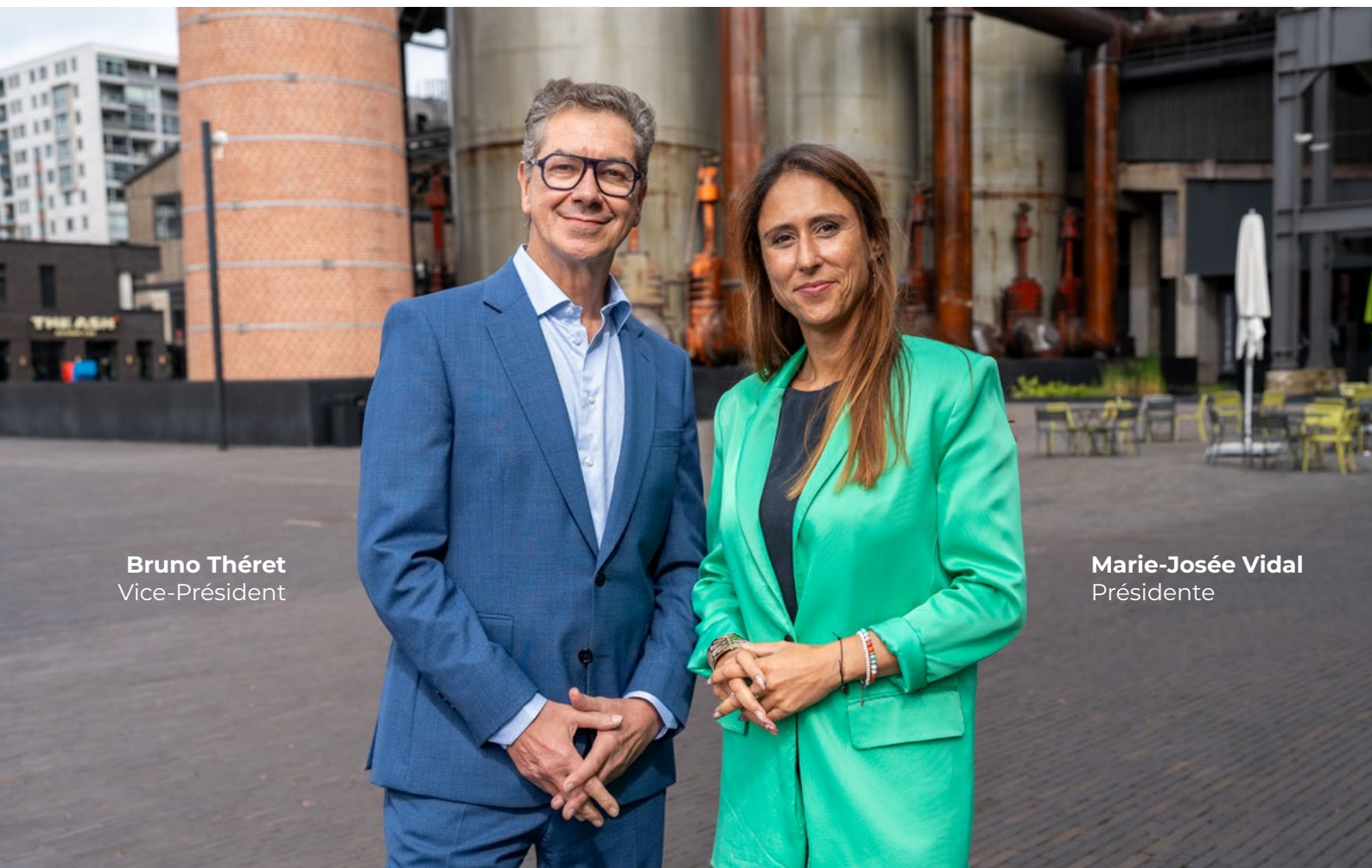
Opérationnelle, parce que 2025 a vu se concrétiser deux décisions structurantes pour les années à venir.

La première concerne Belval. Le dépôt fin 2025 du Plan d'Aménagement Particulier de Belval Sud ouvre la dernière grande phase d'aménagement du site. Les infrastructures de Belval Nord et de la Terrasse des Hauts-Fourneaux sont achevées à environ 95 %. Plus de 72 000 m² d'espace public ont été transférés aux communes au cours de l'exercice. Les travaux d'infrastructures de Belval Sud sont projetés à partir de 2027, avec une exigence de qualité urbaine et environnementale renouvelée, et la mise en œuvre d'un nouveau concept de mobilité reposant sur l'arrivée du tram, le couloir à haut niveau de service et la création de deux Mobility Hubs.

La seconde concerne Metzeschmelz. Le projet est sorti de sa phase exploratoire pour entrer dans le cadrage opérationnel. Le plan directeur de gestion de l'eau a été finalisé. Le basic engineering des réseaux a été lancé. Un groupement a été sélectionné pour les premiers Plans d'Aménagement Particuliers d'Esch et de Schifflange, en parallèle de la poursuite de l'étude d'impact environnemental. Les premiers travaux de désamiantage et de démolition des halls non classés sont prévus pour 2026.

Pour accompagner ce passage à l'échelle, AGORA a engagé en 2025 un projet de scission qui s'est concrétisé le 5 janvier 2026. La société historique a été scindée en cinq entités : deux foncières dédiées chacune à un site (AGORA Belval et AGORA Metzschmelz), une foncière pour le siège social (AGORA Office), une société de promotion qui portera le risque de construction (AGORA Promotion), et une société de services qui rassemble les salariés (AGORA). Cette nouvelle organisation clarifie les responsabilités, isole les risques par projet et prépare l'entrée dans la phase de construction.

Le travail accompli en 2025 doit beaucoup à nos actionnaires, l'État luxembourgeois et ArcelorMittal Luxembourg, ainsi qu'aux communes d'Esch-sur-Alzette, Sanem et Schifflange. Il doit également aux équipes d'AGORA, aux partenaires institutionnels, aux bureaux d'études, aux promoteurs et aux habitants qui prennent part à la vie des quartiers. Nous les en remercions.



Bruno Théret
Vice-Président

Marie-Josée Vidal
Présidente

Rapport de gestion



Introduction

AGORA développe et met en œuvre des projets de reconversion urbaine de grande échelle dans le sud du Luxembourg. La Société de développement AGORA s.à r.l. & Cie S.e.c.s. (RCS B78127) a été constituée le 2 octobre 2000 sous la forme d'une société en commandite simple. Son siège social est établi au 3, avenue du Rock'n'Roll à L-4361 Esch-sur-Alzette.

Le capital de la société est détenu à parts égales par ArcelorMittal Luxembourg S.A. et l'État luxembourgeois en tant qu'associés commanditaires, AGORA s.à r.l. en étant l'associé commandité. La gouvernance associe huit représentants des actionnaires et les trois bourgmestres des communes sur le territoire desquelles AGORA exerce ses missions.

À partir de septembre 2025, la société a choisi de transformer en profondeur son modèle, par la voie d'une scission de la société AGORA Sàrl et Cie secs en 5 entités spécialisées, placées sous le contrôle de sa société holding, AGORA

Sàrl qui s'appellera AGORA Group Sàrl. La gouvernance de la société mère restera pilotée par le conseil de gérance (remanié) et par un conseil consultatif constitué des trois bourgmestres. La mise en œuvre effective de cette nouvelle architecture prendra effet au 1^{er} janvier 2026.

En 2025, l'activité opérationnelle s'est concentrée sur l'achèvement progressif de Belval, le passage à l'échelle de Metzeschmelz et le renforcement des dispositifs transverses : gouvernance projet, maquettes numériques, participation citoyenne et communication. Le contexte immobilier a été contrasté, marqué par une certaine volatilité sur le segment du neuf et par une attention accrue portée au phasage des développements et à la gestion des risques. AGORA a maintenu une approche prudente, fondée sur l'actualisation régulière de ses hypothèses de Business Plan.



Chiffres clés

BELVAL	METZESCHMELZ
120 hectares de surface totale	63 hectares de surface totale
18 PAP	7 PAP (1 à Schiffange et 6 à Esch-sur-Alzette)
1 372 834 m ² de SCB totale	803 477 m ² de SCB totale
4 400 logements prévus	4 360 logements prévus
7 000 à 10 000 habitants attendus à l'horizon 2030	8 000 à 10 000 habitants attendus
25 000 emplois estimés	7 880 emplois estimés

L'avancement diffère sensiblement entre les deux quartiers. À Belval, le PAP Belval Sud a été déposé fin 2025, les infrastructures de Belval Nord et de la Terrasse des Hauts-Fourneaux sont terminées à 95 % environ, le Square Mile à environ 70 %, et les travaux d'infrastructures de Belval Sud sont projetés à partir de 2027. À Metzeschmelz, le concept d'assainissement est en cours d'élaboration, l'étude logement

et les tests de lots progressent pour les deux premiers PAP, l'étude d'impact environnemental et les dossiers de dérogation MECB sont en cours, le désamiantage et la démolition des halls démarrent, et l'avant-projet sommaire basic engineering et les travaux ont été préparés en 2025, pour un lancement prévu en 2026.



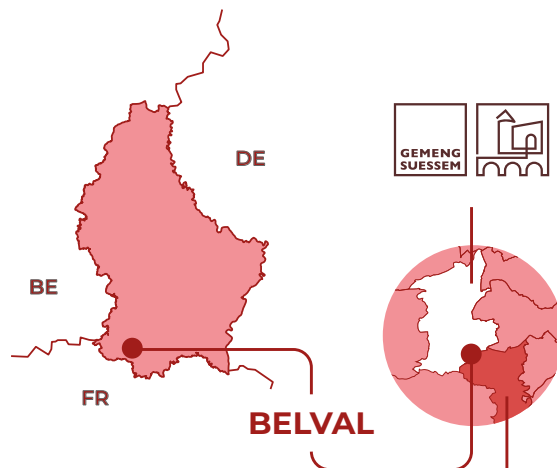
QUARTIER « BELVAL »

Sur Belval, 2025 a été une année de consolidation. Les dépenses d'investissement réalisées en infrastructures et planification se sont élevées à 2,47 millions d'euros environ. Lors de sa réunion du 10 décembre 2025, le conseil de gérance a approuvé un budget cumulé de 314,77 millions d'euros pour les travaux de viabilisation et d'infrastructures, 30,62 millions d'euros pour la construction des Mobility Hubs et 12,39 millions d'euros pour la planification du projet.

Le site a atteint un taux de commercialisation de 89,75 % de son potentiel constructible, soit 1 232 139 m² de SCB sur un total de 1 372 834 m² selon les données du Business Plan 2026. Aucune vente n'a été actée en 2025.

La métamorphose de Belval

Un projet phare d'aménagement urbain.



1 372 834 m²

Surface Construite Brute

120 hectares

de surface totale

1 232 139 m²

Surface Construite Brute
vendue depuis 2006

89,75 %

850 000 m²

Surface Construite Brute
livrée ou en construction
depuis 2004

63 %

620 000 m²

Secteur public

730 000 m²

Secteur privé

51 % Logement

34 % Bureaux

15 % Commerce,
Loisirs,
Hôtellerie,
Services

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

*Surface Construite Brute

Gestion des eaux pluviales

Le dossier de l'étang supérieur reste un enjeu technique, financier et calendaire majeur. Les échanges menés en 2025 avec ArcelorMittal et les parties prenantes ont permis de clarifier trois variantes : un curage et une déshydratation des boues, un confinement total ou partiel, ou une solution hybride combinant curage partiel et confinement. Les arbitrages à venir devront concilier maîtrise des nuisances, sécurisation des filières, respect des délais et soutenabilité budgétaire.

Pour la Wassertrapp inférieure, des études ont été engagées en 2025 afin de créer des rétentions latérales au cours d'eau et de redonner à celui-ci une morphologie plus naturelle. L'objectif est de renforcer la résilience du quartier face aux épisodes pluvieux, de limiter les risques d'inondation et d'améliorer la qualité des milieux aquatiques.



Mobilité et accessibilité

Le concept de mobilité 2035 sert désormais de référence pour les arbitrages d'aménagement. En 2025, AGORA a poursuivi le cadrage des Mobility Hubs de Belval Sud et piloté les travaux du groupe « monitoring Belval » avec les communes, les ministères, le Fonds Belval, les CFL, Luxtram et l'Administration des Ponts et Chaussées. Les données d'entrée mobilité pour la modification ponctuelle du PAP Belval Sud ont été consolidées et le modèle économique des Mobility Hubs a été précisé. Les interfaces avec le campus scolaire, notamment les quais de bus du Lycée Bel-Val et de l'École Européenne Agréée, ont été suivies en coordination avec le Fonds Belval.

Transferts d'infrastructures

AGORA poursuit la préparation et la réalisation des transferts d'infrastructures achevées vers les communes et l'État, conformément à la loi sur l'aménagement communal. En 2025, 72 854 m² d'espace public ont été transférés aux communes. Il s'agit principalement du plateau supérieur du parc Belval Sud et de la Wassertrapp supérieure.

Ces transferts impliquent un travail amont conséquent : constitution et validation des dossiers as-built, levés, plans, métrés, remises en état et travaux de finition, travaux de morcellement, et coordination avec les repreneurs sur le calendrier, les périmètres et les responsabilités post-transfert.



Travaux d'infrastructures

Plusieurs marchés de travaux ont abouti fin 2025. Pour la Wassertrapp inférieure, la préparation du marché travaux a permis de commander la réalisation. La passerelle Belval Sud a fait l'objet du même processus. Le marché de désamiantage et de démolition de la conduite d'aération au pied de la cheminée a également été commandé.

Sur le Plateau Saint-Esprit, le monitoring, l'entretien et le suivi des terres polluées se sont poursuivis. Une étude détaillée a été lancée pour créer un parc photovoltaïque qui alimentera environ 1 000 foyers en électricité. Les études d'avant-projet définitif relatives à la sécurisation du plateau ont également avancé.

Les mesures compensatoires écologiques pour les biotopes détruits à Belval Sud, prévues dans la convention tripartite avec ArcelorMittal et l'exploitant agricole, ont été poursuivies. La protection d'arbres, la création d'une zone humide et les travaux Gardchesbaach ont été menés. Les bilans biotopes ont été actualisés.

La phase 1 des espaces publics de la zone piétonne a été finalisée. À Belval Nord, des travaux ponctuels ont été conduits (couches de roulement, ACO sur la rue Wassertrapp, entretien des espaces verts) en lien avec les transferts. Sur le parc Belval Sud (Delta), les études d'infrastructures et paysagères se sont poursuivies, et les travaux préparatoires de la rétention du Delta ont été engagés.

Belval Sud

Belval Sud constitue la prochaine grande séquence de développement du site. Les deux PAP ont été déposés fin 2025 et les travaux d'infrastructures sont projetés à partir de 2027. L'année 2025 a été consacrée à la consolidation des hypothèses de mobilité, à la clarification des interfaces avec les infrastructures existantes et à la définition du phasage.

Plusieurs sujets structurants ont été traités. AGORA a piloté la procédure de modification du PAG avec la commune de Sanem, afin d'adapter les coefficients de Belval Sud et de fixer la nouvelle clé de répartition du stationnement issue du concept de mobilité. Le nouveau PAP a été préparé et déposé en parallèle. Les études du dossier ont avancé : screening de l'étude d'impact environnemental, optimisation du confort thermique extérieur,

avant-projet sommaire des infrastructures et de l'aménagement paysager.

Une démarche dédiée aux Mobility Hubs a été engagée. Un groupe de travail multi-acteurs a été mis en place. Un appel d'offres a été lancé pour une mission de consultance sur le modèle économique. Des échanges institutionnels ont été conduits pour préparer la structure de gestion à long terme.

Le montage des produits de développement s'est poursuivi : logements abordables en coordination avec les acteurs étatiques, intégration des équipements collectifs comme la crèche, et coopérative d'habitation prévue sur le lot 7.2. Cette coopérative permettra à ses futurs résidents de prendre part à la gestion et au développement du quartier, tout en favorisant l'accès au logement abordable.



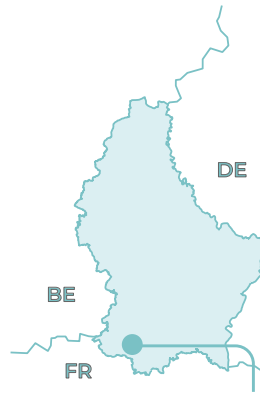


QUARTIER « METZSCHMELZ »

Sur Metzschmelz, 2025 a été l'année du cadrage opérationnel. Les dépenses d'investissement réalisées en infrastructures et planification se sont élevées à 3,33 millions d'euros environ. Le conseil de gérance a approuvé le 10 décembre 2025 un budget cumulé de 216,34 millions d'euros pour les travaux de préparation de terrain, 204,36 millions d'euros pour les travaux d'infrastructures et 17,45 millions d'euros pour la planification, dont 1,45 million d'euros consacrés à la participation citoyenne.

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.



803 477 m²

Surface Construite Brute

63 hectares

de surface totale



55 %

Logement



11 %

Facility hubs



14 %

Bureaux



4 %

Artisanat



14 %

Equipements scolaires



2 %

Commerces / artisanat

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

8 000 postes de travail

Capacité de logement

8 000 à 10 000

habitants

30 %

de logements abordables





Patrimoine protégé et stratégie de valorisation

Le patrimoine protégé est un axe structurant du projet. Une étude de vocations portant sur les objets classés a été menée et présentée aux communes en février 2025. L'approche articule mise en sécurité, usages futurs, phasage et modalités de transfert, en tenant compte des contraintes de propriété et des priorités de conservation.

Interfaces avec ArcelorMittal

Les sujets d'accès et d'interfaces foncières avec ArcelorMittal sont restés centraux. L'accès Schlassgoard, les besoins de stationnement liés au parking Encevo et les séquences de travaux conditionnées par la disponibilité de certains ouvrages ont mobilisé les équipes.



Avancement général

Les études se sont consolidées en 2025 sur trois dimensions : la programmation urbaine, la gestion de l'eau et la mobilité. Le diagnostic du bâti existant et la stratégie de conservation se sont également précisés, en lien avec les communes et les partenaires institutionnels.

Études de planification et premiers PAP

La préparation des premiers PAP est le fil conducteur de l'année. L'étude logement et les tests de lots sont en cours pour les deux premiers PAP, l'un à Esch, l'autre à Schiffflange. Ces travaux mettent en cohérence les objectifs des communes, les besoins en équipements et le phasage opérationnel, en tenant compte des contraintes du site : bâti existant, sols, infrastructures, mobilité.

Un appel d'offres a été lancé pour ces premiers PAP, incluant une étude logement. Les études de tests de lots ont été réalisées et la programmation ajustée. Un test de lot complémentaire, non prévu initialement, a été intégré pour le terrain Acti qui appartient à ArcelorMittal. La maquette numérique a été mise à jour en continu en fonction de l'avancement des études.



Environnement et autorisations

Les démarches réglementaires se poursuivent. La phase 2 de l'étude d'impact environnemental, nécessaire aux premiers PAP, est en cours. Le concept d'assainissement est élaboré sur la base du rapport sur l'état des sols. Un programme d'analyses complémentaires, demandé par l'Administration de l'Environnement, a été engagé.

Un suivi environnemental a été mis en place sur les eaux souterraines et les poussières, afin de garantir la qualité de l'eau et de l'air ambiant. Une ré-évaluation et un plan de forages ont été lancés pour lever les incertitudes sur certaines sources de pollution.

Un concept de gestion des déchets a été développé. L'objectif est de maximiser le réemploi des déblais et bétons issus des démolitions. Une demande d'autorisation d'exploitation a été préparée pour entreposer les bétons inertes, en lien avec l'administration sur les seuils applicables.

Préparation du terrain et travaux préparatoires

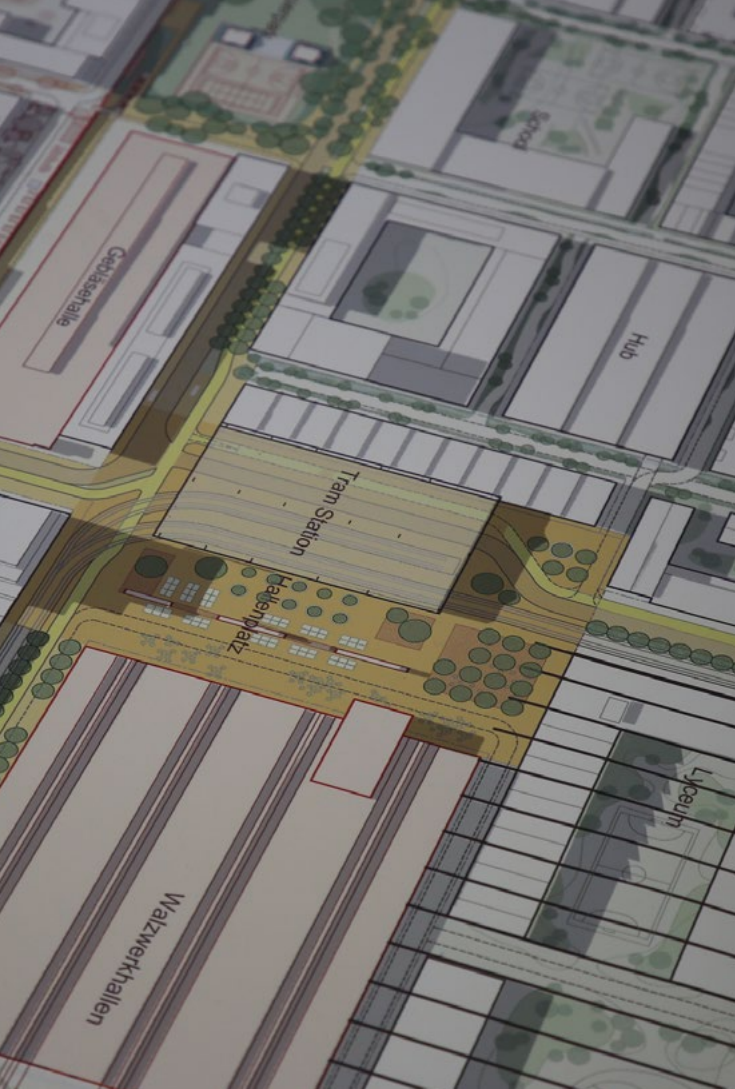
Les premiers travaux de désamiantage et de démolition de halls sont annoncés pour 2026. L'année 2025 a donc été consacrée à la préparation technique, administrative et contractuelle.

Le nettoyage du site s'est poursuivi, avec l'évacuation de déchets et d'équipements industriels présents notamment dans les galeries souterraines et les bâtiments existants. La déconstruction de plusieurs structures a été préparée : hall du four électrique, hall à mitraille, ancienne chaudière Wanson, et enlèvement des fontes des mélangeurs. La méthodologie de récupération et de valorisation des matériaux issus des structures non classées a été finalisée.

Les demandes d'autorisation pour la démolition des premiers bâtiments non classés ont été préparées, et les appels d'offres lancés. Des opérations de pompage ont été préparées pour vider certains sous-sols inondés et faciliter le démontage des installations techniques.

Le dispositif sécurité a été renforcé : clôtures, caméras, surveillance, gardiennage. Les opérations saisonnières ont été organisées, notamment le salage et le déneigement.





Espace public et avant-projet sommaire

Le début de l'année 2025 a vu la traduction de la conception urbaine en documents de référence pour l'espace public. Les travaux engagés fin 2024 ont abouti à des typologies de voiries et de lieux publics intégrant d'emblée les gabarits nécessaires aux conduites et corridors techniques, ainsi que des choix de revêtements, de végétalisation et de gestion des interfaces avec les parcelles privées.

Cette étape s'est déroulée sous forme de workshops thématiques. Une présentation intermédiaire a été faite aux communes. En parallèle, le cycle 2 du Zukunftsrot a nourri la réflexion sur la programmation des places et parcs, l'esthétique post-industrielle et la qualité des interfaces public-privé. Une restitution a eu lieu au Forum des voisins de juin 2025.



Gestion de l'eau

L'année 2025 a été charnière pour la gestion de l'eau. Le plan directeur a été finalisé. Une étude dédiée au concept de gestion des eaux pluviales a démarré, avec des résultats attendus au second semestre 2026. Elle dimensionnera les rétentions à ciel ouvert et sur toitures, et explorera des pistes de stockage dans des caves ou galeries existantes.

L'ambition est de superposer les volumes de rétention avec l'aménagement urbain, tout en garantissant que les solutions nécessaires au premier PAP soient réalisables à temps, sans dépendre d'ouvrages dont l'assainissement serait complexe. Les échanges avec l'Administration de la Gestion de l'Eau ont été intégrés au processus.

Renaturation de l'Alzette

La renaturation de l'Alzette conditionne la qualité des espaces publics et l'implantation des ouvrages de franchissement. Plusieurs réunions techniques ont jalonné 2025 pour affiner la faisabilité, harmoniser les sections du cours d'eau selon deux approches (maximale et modérée) et clarifier les interfaces avec le parc Metzschmelz conçu avec COBE/UA.

Un point d'attention récurrent a été la recherche de solutions limitant l'envergure et le coût des ponts et passerelles à travers la zone renaturée. Il a été acté que des variantes avec piles intermédiaires ou des rétrécissements ponctuels du lit pouvaient être étudiés, sous réserve de compatibilité hydraulique. À l'automne, les travaux ont été consolidés par une analyse de l'impact hydraulique des aménagements (crues HQ10, HQ100, HQext) et par des estimations sommaires.



Accès et mobilité

Le dossier technique relatif aux infrastructures de transport multimodales Ville d'Esch et alentours, élaboré avec l'Administration des Ponts et Chaussées, la Ville d'Esch, la commune de Schifflange et AGORA, a été approuvé par la Ministre de la Mobilité et des Travaux publics le 2 janvier 2025. Cette approbation a fourni une base pour la poursuite des études d'avant-projet sommaire façade à façade.

Les monitorings et réunions de coordination ont mis en évidence des dépendances structurantes : la géométrie de l'accès routier Schlassgoard depuis la N4 et son articulation avec les besoins de stationnement, ainsi que la cohérence entre le rythme de développement du site Cactus et les accès multimodaux au quartier.



Passage à l'échelle : consultation et basic engineering

Le projet Symbiosis, qui sert de base aux études de viabilisation, a été finalisé à la mi-2025. Il a permis de figer des ordres de grandeur et des indicateurs clés pour l'eau et l'énergie, ainsi que des options de concept et leurs conditions d'acceptabilité par les opérateurs publics.

Sur cette base, AGORA a préparé une consultation pour les études de viabilisation et l'articulation avec les ouvrages d'art. En fin d'année, le lancement du basic engineering a été commandé. L'objectif est de spatialiser et de prédimensionner les réseaux (énergie, eau, télécommunications) en tenant compte du phasage et du découpage des PAP, puis d'implanter ces réseaux dans les rues et places conçues à l'avant-projet sommaire.

En parallèle, la préparation des PAP Esch et Schiffange a avancé, avec la sélection d'un groupement dédié aux études (dont l'étude logement) et la poursuite de la phase 2 de l'étude d'impact environnemental.



Participation citoyenne

Le Forum des voisins du 28 juin 2025 a été le temps fort de l'année. Des visites guidées du site ont été organisées d'avril à septembre, animées par d'anciens Schmelzaarbechter qui font le lien entre la mémoire industrielle du site et sa transformation urbaine.

Des passerelles avec le monde éducatif ont été tissées. Un séminaire IFEN destiné aux enseignants, organisé les 29 avril et 6 mai 2025, a réuni une vingtaine de participants autour des enjeux de la reconversion : histoire locale, acteurs culturels, développement durable et urbanisme.

Le réseau des Pionniers a été relancé et structuré, avec une articulation recherchée entre initiatives d'usages intermédiaires et événements ouverts au public.



Le Zukunftsrot a constitué un fil conducteur. Le cycle 2, consacré à la conception de l'espace public, a été finalisé en 2025. Il a abouti à des recommandations et à une matrice d'évaluation destinées à objectiver la qualité des futurs aménagements. Ces éléments ont été partagés et discutés publiquement au Forum des voisins. La fin d'année a servi à préparer le cycle 3, qui portera sur le logement.

AUTRES PROJETS ET PARTENARIATS

URBAFLOW

URBAFLOW est un projet Interreg dont AGORA est partenaire avec VALO'Lab, ECOTA Conseil, VALO'Prest, la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette et POLYGONE. Son objectif est de construire un démonstrateur transfrontalier de la ville durable autour de la zone fonctionnelle Alzette-Belval.

Pour AGORA, 2025 a été l'année de la mise en route opérationnelle. La gouvernance et la dynamique de travail ont été installées. Les chantiers concrets côté luxembourgeois ont été précisés, notamment autour de Metzeschmelz. Les livrables ont été clarifiés, les expertises mobilisées et les jalons planifiés.

Un événement dédié au réemploi des matériaux du BTP a été organisé le 10 juillet 2025 à la Maison des Projets de Metzeschmelz. Il a constitué une première démonstration concrète de la capacité du projet à produire des retours d'expérience et à fédérer les acteurs.



Grande Région | GroBregion

URSOILL

URSOILL est un projet Horizon Europe dans lequel AGORA est entrée en phase de mise en œuvre en 2025, après approbation de la proposition. Le projet vise à restaurer les sols urbains dégradés à travers un réseau de cinq laboratoires vivants en Europe.

Une part importante du travail 2025 a consisté à sécuriser le socle contractuel, indispensable avant toute production et tout partage de données. AGORA a préparé sa contribution au Luxembourg Living Lab en la positionnant sur ses deux grands sites en reconversion : Belval Sud et Metzeschmelz.

La contribution prend la forme d'une mise à disposition de terrains pour des essais et démonstrateurs, d'un suivi régulier des zones et d'un apport d'expertise sur la reconversion de friches sidérurgiques (sols artificialisés, pollution diffuse, contraintes de requalification). Les supports de présentation décrivent les défis spécifiques à chaque site : le déscellement et la perméabilité à Belval Sud, dont le sol présente une faible infiltration ; et la problématique de Metzeschmelz, dont le sol minéral de remblais de scories est fortement contraint par le caractère pollué.

À fin 2025, URSOILL dispose des éléments essentiels pour entrer en phase d'exécution : cadre contractuel stabilisé, procédures de conformité clarifiées, premier socle de contenus de communication. Dès 2026, les activités Living Lab plus ouvertes pourront démarrer : sessions de co-crédation, mobilisation des parties prenantes, prrdparation des campagnes de monitoring et des solutions à tester.



Emploi de solutions métalliques

En 2025, AGORA a engagé un travail de structuration d'un partenariat opérationnel avec ArcelorMittal pour préconiser l'usage de solutions acier dans ses projets urbains, à Belval comme à Metzschmelz, dans une logique d'économie circulaire.

L'objectif est de faciliter l'accès à des solutions techniques et à des compétences permettant de réduire l'empreinte carbone des constructions, et d'améliorer la démontabilité et la réversibilité des bâtiments. C'est dans ce cadre qu'a émergé une charte acier et matériaux, conçue comme un mécanisme de clarification des objectifs, des responsabilités et des indicateurs.

Jumeaux numériques et SAG Award

Le jumeau numérique d'AGORA est désormais bien plus qu'un outil de visualisation 3D. C'est un référentiel partagé qui accélère la prise de décision, fiabilise les choix d'aménagement et soutient la concertation avec les communes, les bureaux d'études, les promoteurs et les institutionnels.

Sur Belval, la démarche est arrivée à maturité. Le jumeau numérique atteint un niveau as-built sur les infrastructures déjà réalisées. Les projets exécutés en BIM sont intégrés à la maquette numérique du site. Cette base devient essentielle pour les transferts d'infrastructures et, à terme, pour la continuité d'exploitation.

Sur Metzschmelz, l'approche est différente. Le projet étant moins avancé sur le plan des réalisations, l'effort 2025 a porté sur la numérisation exhaustive des bâtiments existants. Le niveau de détail des modèles a été adapté à la vocation de chaque bâtiment (déconstruction, conservation temporaire, réhabilitation). Cela prépare des usages très concrets : inventaires de matériaux de démolition, intégration spatiale des diagnostics (amiante, plomb), constitution d'archives numériques pérennes, et simulations à partir des modèles volumétriques des futurs bâtiments.

Cette année a aussi été marquée par une reconnaissance externe importante : l'obtention du Special Achievement in GIS Award décerné par Esri. Au-delà du prix, cette distinction a conforté la place du jumeau numérique comme accélérateur d'adoption. Elle a donné du poids à la généralisation des pratiques BIM auprès des sous-traitants et promoteurs, et à la structuration des données (rôles utilisateurs, partage sécurisé, gouvernance des mises à jour).





Transformation digitale du système d'information

La transformation digitale du système d'information a franchi un cap en 2025. L'année n'a plus été seulement celle du schéma directeur et des arbitrages, mais celle où l'architecture cible a commencé à se matérialiser à travers des chantiers concrets, visibles pour les équipes.

L'objectif reste constant : disposer d'un système d'information capable de soutenir une activité d'aménageur-construteur, avec des processus homogènes, une collaboration plus fluide avec les bureaux externes et une continuité d'exploitation (sécurité, sauvegardes, disponibilité) compatible avec la montée en complexité des projets. La transformation a été menée comme un programme structurant, au croisement de l'infrastructure (data center et environnements virtualisés), de la gestion documentaire orientée projets via Mezzoteam, et de l'outillage de pilotage avec un ERP orienté projets, Akuiteo.

COMMERCIALISATION ET DÉVELOPPEMENT

Les activités de commercialisation et de développement se sont structurées en 2025 autour de deux axes. D'une part, la préparation des prochaines opérations : nouveaux PAP, conditions de développement, montage juridique et financier, mobilisation d'investisseurs. D'autre part, des opérations foncières sous compromis assorties de clauses suspensives liées à l'obtention du PAP.

Aucune vente notariale n'a été actée en 2025. L'année a toutefois été marquée par la signature d'un compromis de vente portant sur les lots 30, 31 et 32 du Square Mile, et du Lot 10 Belval Sud, sous conditions suspensives.



COMMUNICATION

La communication 2025 a poursuivi un triple objectif : renforcer la visibilité d'AGORA comme acteur engagé et innovant de la reconversion urbaine, valoriser l'impact socio-économique des projets, et soutenir la dynamique de partenariats.

Le jalon majeur de l'année a été le lancement de la nouvelle identité visuelle à l'occasion des 25 ans. Officiellement présentée le 1er octobre 2025, elle sera entièrement déployée à partir du 1er janvier 2026.

Les dispositifs d'échange et de concertation se sont poursuivis : forums, comités consultatifs, plateforme en ligne et Maison du projet. La présence digitale a progressé, avec le cap des 3 500 abonnés LinkedIn atteint en novembre 2025. AGORA a participé à des événements professionnels comme le MIPIM et a organisé les manifestations liées à ses 25 ans. L'expertise BIM et SIG a été valorisée, et la reconnaissance externe s'est traduite par l'obtention du Special Achievement in GIS Award d'Esri.



FINANCES

Compte de résultat

Au cours de l'exercice 2025, AGORA a généré un chiffre d'affaires net de 0,08 million d'euros, intégralement issu de prestations de services. Aucune vente de terrain n'a été enregistrée.

La variation du stock s'est élevée à 7,53 millions d'euros. Les autres produits d'exploitation se sont élevés à 1,48 million d'euros et les produits financiers à 3,90 millions d'euros.

Les charges d'exploitation se sont réparties comme suit : 7,52 millions d'euros d'achats, 2,80 millions d'euros d'autres charges externes, 2,11 millions d'euros de charges de personnel, 0,24 million d'euros de dotations aux amortissements et 0,01 million d'euros d'autres charges d'exploitation. Le poste impôts sur le résultat s'est établi à 0,09 million d'euros.

Le résultat net réalisé par AGORA en 2025 s'élève à 0,94 million d'euros.

Bilan

L'actif immobilisé s'élève à 4,48 millions d'euros. L'actif circulant s'élève à 236,17 millions d'euros. Les comptes de régularisation s'élèvent à 0,08 million d'euros.

Les fonds propres se composent du capital social pour 28,24 millions d'euros, des réserves disponibles pour 128,72 millions d'euros et du résultat de l'exercice pour 0,94 million d'euros. Les provisions s'élèvent à 77,41 millions d'euros, dont environ 60,75 millions d'euros représentent l'estimation prudente, établie par la direction, des frais d'aménagement restant à effectuer sur les parcelles vendues à Belval depuis 2004.

Les dettes s'élèvent à 5,42 millions d'euros. Elles comprennent 1,96 million d'euros d'avances reçues de promoteurs immobiliers pour l'aménagement et l'entretien de surfaces vertes à Belval Nord, et 2,47 millions d'euros de dettes sur achats et prestations de services.



TVA

Le 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 effectif et définitif sera évalué, et des régularisations finales seront effectuées pour toutes les années à partir de 2001.

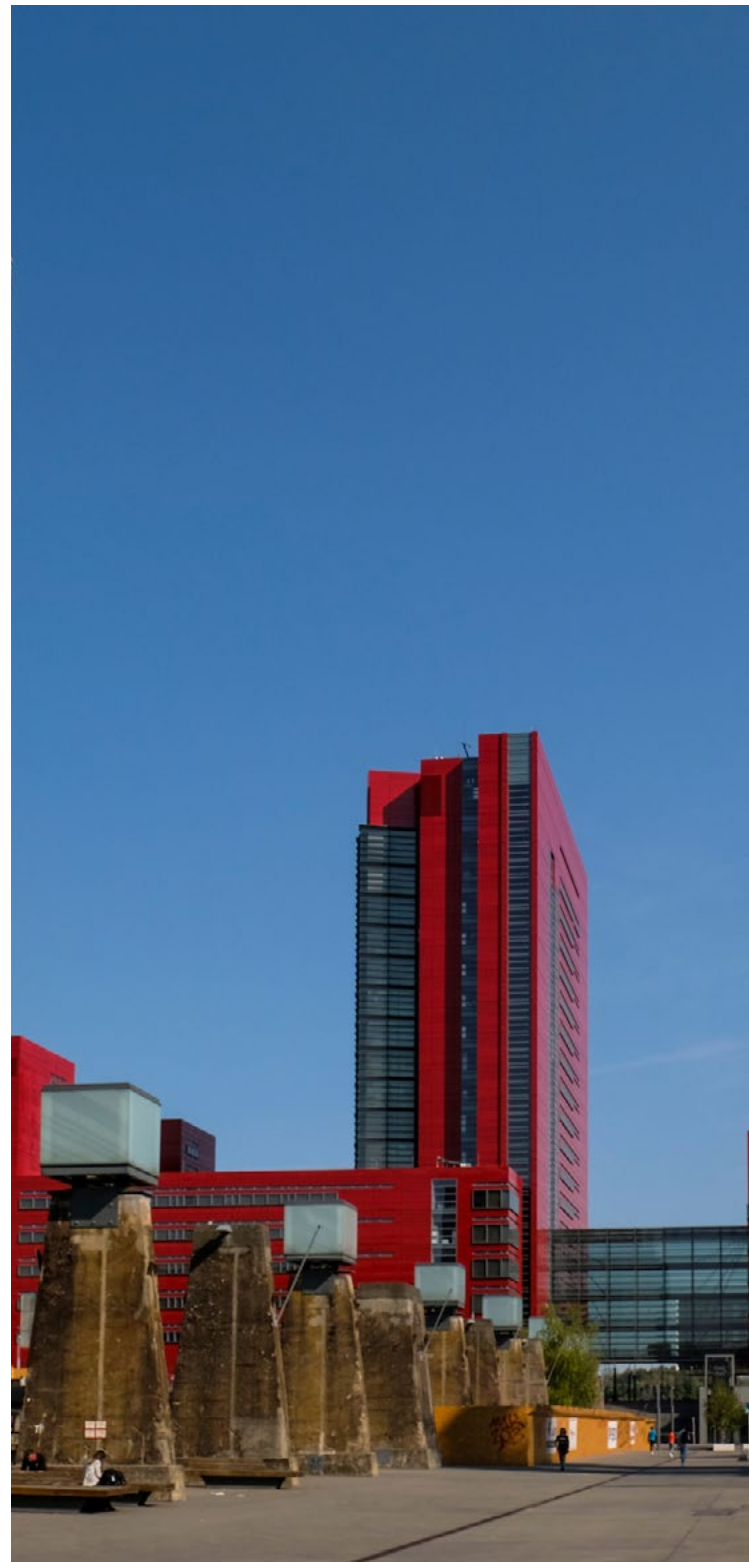
Exposition aux risques

La société établit des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants repris à l'actif et au passif ainsi que sur le résultat. Ces estimations et jugements sont évalués de façon continue et reposent sur l'expérience passée, l'expertise des équipes et des anticipations d'événements futurs jugées raisonnables. Un Business Plan annuel et pluriannuel est élaboré en concertation avec tous les départements et validé par le conseil de gérance.

Les engagements opérationnels font l'objet d'une procédure garantissant que les attributions retenues constituent le meilleur choix économique et opérationnel. La société prend les dispositions nécessaires en matière de risques de crédit, de liquidité et de trésorerie.

Actions propres et succursale

La société ne dispose pas d'actions propres et 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 de huit représentants des actionnaires : quatre représentants de l'État luxembourgeois et quatre représentants d'ArcelorMittal. Trois bourgmestres y siègent également, désignés par Pro-Sud : ceux d'Esch-sur-Alzette, de Sanem et de Schiffflange.

Composition à la fin de l'exercice :

Pour le gouvernement luxembourgeois (catégorie A) :

Madame Marie-Josée Vidal,
Présidente,

Monsieur Fabien Nimax,

Monsieur Luc Zwank,

Monsieur Serge Wallig.

Pour ArcelorMittal (catégorie B) :

Monsieur Bruno Théret,
Vice-Président,

Monsieur Gilles Feider,

Monsieur Matteo Perino,

Monsieur Guilhem Dollé.

Pour les communes via Pro-Sud (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 Carlo Feiereisen,
Bourgmestre de la commune de Schiffflange.

Selon la décision du conseil de gérance, la gestion quotidienne de la société est confiée au bureau exécutif en l'absence du Directeur Général. Le conseil de gérance s'est réuni à six reprises au cours de l'exercice 2025.

À partir de septembre 2025, la société a choisi de transformer en profondeur son modèle, par la voie d'une scission de la société AGORA Sàrl et Cie secs en 5 entités spécialisées, placées sous le contrôle de sa société holding, AGORA Sàrl qui s'appellera AGORA Group Sàrl. La gouvernance de la société mère restera pilotée par le conseil de gérance (remanié) et par un conseil consultatif constitué des trois bourgmestres. La mise en oeuvre effective de cette nouvelle architecture prendra effet au 1^{er} janvier 2026.



RESSOURCES HUMAINES ET OFFICE MANAGEMENT

Au 31 décembre 2025, AGORA comptabilise un effectif de 18 employés, soit 17,23 équivalents temps plein. Le taux moyen d'absentéisme pour l'année 2025 est de 7,48 %.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 5 janvier 2026, AGORA a procédé à la scission de la société de développement avec transfert universel des actifs et des passifs au profit de cinq nouvelles sociétés.

AGORA Belval est une société foncière constituée sous la forme d'une société en commandite simple, fiscalement transparente. Elle est dédiée au projet Belval et détient les terrains, immeubles, travaux, droits et engagements qui y sont attachés.

AGORA Metzschmelz est également une société foncière en commandite simple, fiscalement transparente, qui porte le projet Metzschmelz et détient les terrains, immeubles, travaux, droits et engagements correspondants.

AGORA Office est une société foncière constituée sous la forme d'une SARL, fiscalement opaque. Elle détient uniquement le siège social actuel d'AGORA et les charges et travaux de revalorisation qui s'y rapportent. Cette structuration permettra, le cas échéant, la vente de l'immeuble à court ou moyen terme sous forme de share deal.

À ces trois foncières s'ajoutent deux sociétés opérationnelles.

AGORA Promotion, constituée sous la forme d'une SARL, assumera le rôle de promoteur. Elle sera en première ligne dans la construction de logements abordables, de Mobility Hubs et de toute autre construction jugée opportune. C'est elle qui portera le risque de construction, seule ou avec un partenaire privé. Vis-à-vis des tiers (État ou acquéreurs privés), elle sera responsable de la construction jusqu'à la remise des clefs au propriétaire, assurera la bonne réalisation des opérations, effectuera les démarches de financement, fera appel aux professionnels nécessaires (géomètre, architecte, entrepreneur), suivra les chantiers et trouvera les futurs acquéreurs. Pour ses missions, elle s'appuiera sur AGORA en sous-traitance.

AGORA, constituée sous la forme d'une SARL, regroupera tous les salariés, avec maintien de leur ancienneté et de leurs conditions salariales, ainsi que les outils nécessaires à leurs activités. Elle sera chargée d'effectuer l'ensemble des services au profit des sociétés du groupe (foncières, AGORA Promotion) ou au bénéfice de tiers : coordination, planification, ingénierie. Le transfert des salariés constitue un transfert d'entreprise, qui implique d'informer les représentants du personnel et de réaliser un ensemble de formalités.

AGORA Group s.à r.l.
Marie-Josée Vidal, Présidente
Bruno Théret, Vice-Président



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

50% 50%

agora
GROUP

S.À R.L.



État financier

Cette section reprend les comptes annuels validés par la révision ainsi que le rapport du réviseur d'entreprises agréé. Le rapport du réviseur, le bilan au 31 décembre 2025, le compte de profits et pertes pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 et l'annexe des comptes annuels sont à intégrer à partir des documents officiels fournis séparément.



SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA GROUP S.A R.L.
Société à responsabilité limitée

R.C.S Luxembourg B78126

**3, Avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-Sur-Alzette**

**COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2025**

TABLE DES MATIERES

- Rapport du collège des commissaires**
- Bilan au 31 décembre 2025**
- Compte des profits et pertes du 1er janvier au 31 décembre 2025**
- Annexes au comptes annuels**

RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES

à l'Assemblée générale ordinaire

la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AGORA GROUP Sàrl

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 62 de la loi modifiée du 10 août 1915, nous avons l'honneur de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission pour l'exercice 2025.

Dans le cadre de cette mission, nous avons vérifié le bilan au 31 décembre 2025 avec un total de EUR 643.719,99 EUR et le compte de profits et pertes de l'exercice qui clôture avec un bénéfice de 665,52 EUR ainsi que l'annexe et ce sur base des diligences usuelles au Luxembourg dans l'exécution des mandats de commissaire.

Conformément à l'article 256, alinéa 2 de la loi citée ci-dessus, nos contrôles n'ont pas consisté en une révision des comptes, mais en des sondages et vérifications appropriés aux circonstances données.

Nous avons pu constater que :

- le bilan et le compte de profits et pertes au 31 décembre 2025 concordent avec la comptabilité.
- le résultat se chiffrant à un bénéfice de 665,52 EUR est conforme aux charges et revenus résultant des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

En conclusion, nous recommandons d'approuver, Mesdames, Messieurs, les états financiers tels qu'ils vous sont présentés par le Conseil de gérance de votre société.

Luxembourg, le 17 avril 2026

La commissaire


Sonia Chivite

Le commissaire


Tom Feider

Helpdesk Comptes annuels :**Tél.** : (+352) 247 88 494**Email** : centralebilans@statec.etat.lu

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

Date d'entrée eCDF :

BILAN**Exercice du** 01 01/01/2025 **au** 02 31/12/2025 (en 03 EUR)

Société AGORA Group s.à r.l.

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 et 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 : B78126

Matricule : 2000 2414 504

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
3. Autres installations, outillage et mobilier	1131 _____	131 _____	132 _____
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours	1133 _____	133 _____	134 _____
III. Immobilisations financières	1135 _____ 3	135 _____ 115.917,86	136 _____ 115.252,34
1. Parts dans des entreprises liées	1137 _____	137 _____	138 _____
2. Créances sur des entreprises liées	1139 _____	139 _____	140 _____
3. Participations	1141 _____ 3	141 _____ 115.917,86	142 _____ 115.252,34
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 _____ 527.802,13	152 _____ 366.172,09
I. Stocks	1153 _____	153 _____	154 _____
1. Matières premières et consommables	1155 _____	155 _____	156 _____
2. Produits en cours de fabrication	1157 _____	157 _____	158 _____
3. Produits finis et marchandises	1159 _____	159 _____	160 _____
4. Acomptes versés	1161 _____	161 _____	162 _____
II. Créances	1163 _____	163 _____ 24.435,00	164 _____ 71.051,65
1. Créances résultant de ventes et prestations de services	1165 _____	165 _____	166 _____
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1167 _____	167 _____	168 _____
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1169 _____	169 _____	170 _____
2. Créances sur des entreprises liées	1171 _____	171 _____	172 _____ 23.041,08
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1173 _____	173 _____	174 _____ 23.041,08
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 _____	183 _____ 24.435,00	184 _____ 48.010,57
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1185 _____	185 _____ 24.435,00	186 _____ 48.010,57
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1187 _____	187 _____	188 _____

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
III. Valeurs mobilières	1189 _____	189 _____	190 _____
1. Parts dans des entreprises liées	1191 _____	191 _____	192 _____
2. Actions propres ou parts propres	1209 _____	209 _____	210 _____
3. Autres valeurs mobilières	1195 _____	195 _____	196 _____
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	1197 _____	197 <u>503.367,13</u>	198 <u>295.120,44</u>
E. Comptes de régularisation	1199 _____	199 _____	200 <u>165,69</u>
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		201 <u>643.719,99</u>	202 <u>481.590,12</u>

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
A. Capitaux propres			
	1301	202.044,86	201.379,34
I. Capital souscrit	1303 4	100.000,00	100.000,00
II. Primes d'émission	1305		
III. Réserve de réévaluation	1307		
IV. Réserves	1309 4	5.433,65	5.379,09
1. Réserve légale	1311	5.433,65	5.379,09
2. Réserve pour actions propres ou parts propres	1313		
3. Réserves statutaires	1315		
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur	1429		
a) autres réserves disponibles	1431		
b) autres réserves non disponibles	1433		
V. Résultats reportés	1319	95.945,69	94.909,15
VI. Résultat de l'exercice	1321	665,52	1.091,10
VII. Acomptes sur dividendes	1323		
VIII. Subventions d'investissement en capital	1325		
B. Provisions	1331		83.647,00
1. Provisions pour pensions et obligations similaires	1333		
2. Provisions pour impôts	1335		3.800,00
3. Autres provisions	1337		79.847,00
C. Dettes	1435 5	441.675,13	196.563,78
1. Emprunts obligataires	1437		
a) Emprunts convertibles	1439		
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1441		
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1443		
b) Emprunts non convertibles	1445		
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1447		
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1449		
2. Dettes envers des établissements de crédit	1355		
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1357		
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1359		

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

	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 _____	361 _____	362 _____
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1363 _____	363 _____	364 _____
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1365 _____	365 _____	366 _____
4. Dettes sur achats et prestations de services	1367 _____	367 <u>55.616,60</u>	368 <u>42.695,14</u>
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1369 _____	369 <u>55.616,60</u>	370 <u>42.695,14</u>
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 <u>245.561,41</u>	380 _____
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1381 _____	381 <u>245.561,41</u>	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 <u>140.497,12</u>	452 <u>153.868,64</u>
a) Dettes fiscales	1393 _____	393 <u>140.497,12</u>	394 <u>106.307,00</u>
b) Dettes au titre de la sécurité sociale	1395 _____	395 _____	396 <u>35.297,83</u>
c) Autres dettes	1397 _____	397 _____	398 <u>12.263,81</u>
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1399 _____	399 _____	400 <u>12.263,81</u>
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 <u>643.719,99</u>	406 <u>481.590,12</u>

Helpdesk Comptes annuels :**Tél. :** (+352) 247 88 494**Email :** centralebilans@statec.etat.lu

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

Date d'entrée eCDF :

COMPTE DE PROFITS ET PERTES**Exercice du** 01 01/01/2025 **au** 02 31/12/2025 **(en** 03 EUR **)**

Société AGORA Group s.à r.l.

3, Avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
1. Chiffre d'affaires net	1701	701 297.625,71	702 413.974,72
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	1703	703	704
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif	1705	705	706
4. Autres produits d'exploitation	1713	713 6.199,13	714 8.939,64
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	1671	671 -40.184,33	672 -20.539,30
a) Matières premières et consommables	1601	601	602
b) Autres charges externes	1603	603 -40.184,33	604 -20.539,30
6. Frais de personnel	1605	605 -195.906,52	606 -261.486,88
a) Salaires et traitements	1607	607 -187.199,67	608 -243.508,24
b) Charges sociales	1609	609 -5.652,12	610 -17.978,64
i) couvrant les pensions	1653	653 -3.165,36	654 -12.340,44
ii) autres charges sociales	1655	655 -2.486,76	656 -5.638,20
c) Autres frais de personnel	1613	613 -3.054,73	614
7. Corrections de valeur	1657	657	658
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	1659	659	660
b) sur éléments de l'actif circulant	1661	661	662
8. Autres charges d'exploitation	1621	621 -45.724,47	622 -115.733,12

No. RCSL : B78126

Matricule : 2000 2414 504

	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 _____	722 _____
a) provenant d'entreprises liées	1723 _____	723 _____	724 _____
b) autres produits ne figurant pas sous a)	1725 _____	725 _____	726 _____
11. Autres intérêts et autres produits financiers	1727 _____	727 _____	728 _____
a) provenant d'entreprises liées	1729 _____	729 _____	730 _____
b) autres intérêts et produits financiers	1731 _____	731 _____	732 _____
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	1663 _____	663 <u>665,52</u>	664 <u>1.091,10</u>
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 _____
a) concernant des entreprises liées	1629 _____	629 _____	630 _____
b) autres intérêts et charges financières	1631 _____	631 _____	632 _____
15. Impôts sur le résultat	1635 _____	635 <u>-21.054,52</u>	636 <u>-24.185,06</u>
16. Résultat après impôts sur le résultat	1667 _____	667 <u>1.620,52</u>	668 <u>2.061,10</u>
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.	1637 _____	637 <u>-955,00</u>	638 <u>-970,00</u>
18. Résultat de l'exercice	1669 _____	669 <u>665,52</u>	670 <u>1.091,10</u>

Société de développement AGORA GROUP S.à r.l.

Société à responsabilité limitée au capital de 100.000 euros

Siège social : 3, Avenue du Rock'n'Roll

L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

RCS LUXEMBOURG B78126

NOTE 1 GENERALITES

La Société de développement AGORA GROUP s.à r.l. (ci-après « la Société ») a été constituée le 2 octobre 2000 sous forme d'une société à responsabilité limitée 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 50 parts sociales par ARCELORMITTAL Luxembourg S.A. (associé privé), à raison de 50 parts sociales par l'Etat luxembourgeois (associé public).

L'objet social de la Société est d'exercer en qualité d'associé commandité, la gestion d'une ou plusieurs sociétés en commandite simple ayant pour objet la valorisation, par vente, location ou tous autres moyens des friches industrielles situées sur d'anciens sites de sociétés sidérurgiques luxembourgeoises.

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

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

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.

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 valorisés individuellement au plus bas de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.
- Les postes de passif exprimés dans une devise autre que l'euro sont valorisés 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.

Les produits et les charges en devises 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 financières

Les participations sont valorisées au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le Conseil de gérance.

Evaluation des créances de l'actif circulant

Les créances de l'actif circulant sont valorisées à leur valeur nominale. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur estimée de réalisation est inférieure à la valeur nominale.

Evaluation des dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

NOTE 3 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont constituées de deux actions (31 décembre 2024 : deux actions) de la Société de développement Agora s.à r l. & Cie S.e.c.s.

NOTE 4 CAPITAUX PROPRES

Capital

Le capital social est fixé à EURO 100.000,00 représenté par 100 parts d'une valeur nominale de EURO 1.000,00 chacune, entièrement libérées au 31 décembre 2025.

Réserve légale

D'après la loi sur les sociétés commerciales, il doit être fait annuellement, sur les bénéfices nets, un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la constitution d'une réserve légale, jusqu'à ce que cette réserve ait atteint le dixième du capital social. Cette réserve ne pourra pas être distribuée.

NOTE 5 DETTES

Aucune dette de la Société n'a une durée résiduelle supérieure à un an.

NOTE 6 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS AU 31/12/2025

La Société précise qu'aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture des comptes annuels 2025 n'est à signaler.