

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

FONDS DE RENOVATION DE LA

VIEILLE VILLE

Etablissement public créé par la loi du
29 juillet 1993



RAPPORT D'ACTIVITE
ET COMPTES ANNUELS
2011

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

**FONDS DE RENOVATION DE LA
VIEILLE VILLE**

Etablissement public créé par la loi du
29 juillet 1993

**RAPPORT D'ACTIVITE
ET COMPTES ANNUELS
2011**

Les publications

Rapport d'activité

1994, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009

Numéros épuisés: 1995, 2002, 2010

Livres

Restructuration d'un îlot au Marché-aux-Poissons,

Deux concours d'architectes, édition FRVV, 1998

Isabelle Yegles-Becker, De Fëschmaart, Description,

édition Le Phare, FRVV, 2002

Plaquettes

Rénovation et agrandissement, L'Hôtel du Conseil d'Etat, édition FRVV, 2006

Magazine

Magazine réalisé avec l'aide du Fonds de rénovation :

Fonds de rénovation de la Vieille Ville, Architecture & Bâtiment,

édition Newcom, 2007

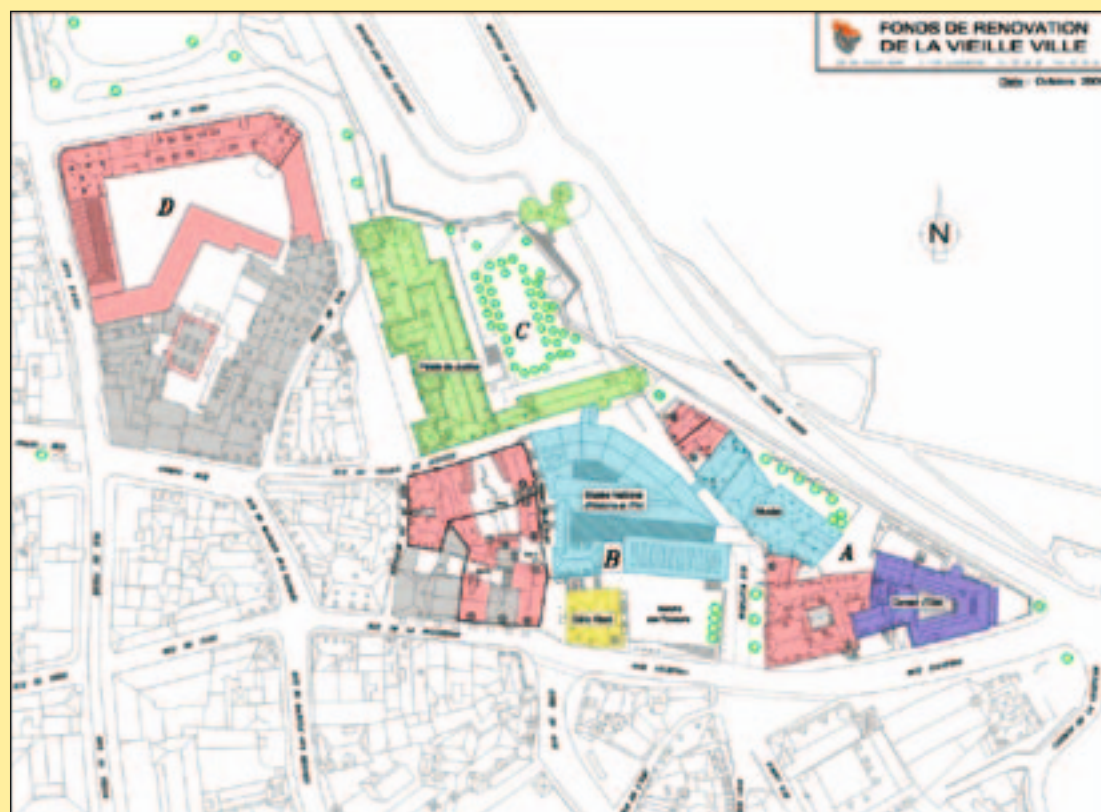
Site internet

www.vieilleville.lu

Table des matières

I. Généralités	5
II. Organisation du Fonds	7
III. Travaux du Fonds	9
IV. Annexe : loi du 29 juillet 1993	45
V. Comptes annuels	49

Plan des quatre îlots du Fonds de rénovation de la vieille ville



I. Généralités

Statut et organisation du Fonds

L'établissement public dénommé ci-après le « Fonds » est placé sous l'autorité du Ministre du Développement durable et des Infrastructures qui rend annuellement compte de sa gestion à la Chambre des Députés. Sa gestion financière est soumise au contrôle de la Cour des Comptes.

Le Fonds est constitué selon la loi du 29 juillet 1993 pour une durée de dix ans et prorogé pour 20 ans par la loi du 21 décembre 2007.

Il est dissout soit de plein droit par l'expiration du temps pour lequel il a été formé ou par la consommation de l'opération qu'il avait pour objet, soit par décision du comité directeur approuvée par le Ministre du Développement durable et des Infrastructures et le Ministre des Finances.

Mission du Fonds

Le Fonds a pour mission la rénovation, en totalité ou en partie, de quatre îlots d'immeubles du quartier dit de la Vieille Ville à Luxembourg, dénommés A, B, C, D. La mission comprend principalement la restauration, la transformation, la construction ou l'adaptation d'immeubles ainsi que l'aménagement des alentours.

Les opérations à réaliser par le Fonds sont reconnues d'utilité publique.

L'Etat est autorisé à céder au Fonds les immeubles qui lui appartiennent dans les îlots précités. Les autres propriétaires des immeubles des îlots concernés peuvent soit participer à la réalisation de la mission conférée au Fonds, soit lui céder leurs propriétés au prix du jour sans que toutefois il soit tenu compte d'une augmentation de valeur pouvant résulter des aménagements projetés ou réalisés par le Fonds.

Organes et administration du Fonds

Le Fonds est administré par un comité directeur de 8 membres, dont le mode de désignation est défini par les articles 9 et 10 de la loi modifiée du 29 juillet 1993.

Les décisions du comité directeur sont soumises à l'approbation du Ministre des Travaux Publics, l'accord du Ministre de la Culture étant requis pour toute question d'ordre esthétique, historique et archéologique.

Le texte intégral de la loi figure en annexe du présent rapport.

1. Comité-directeur

Président :

Serge HOFFMANN

Premier inspecteur des finances, Inspection générale des finances,
représentant du Ministre du Développement durable et des Infrastructures

Membres :

Luc DHAMEN

Directeur adjoint, Administration des Bâtiments publics

Diane DUPONT

Architecte, déléguée du Ministère du Logement,
représentante du département du logement

Fernand OTTO

Directeur honoraire de l'Administration des Bâtiments publics

Michel POLFER

Directeur du Musée national d'Histoire et d'Art,
représentant du Ministère de la Culture

Patrick SANAVIA

Directeur du Service des Sites et Monuments nationaux,
représentant du Ministre de la Culture

Gilbert SCHMIT

Conseiller de Direction 1^{ère} classe au Ministère du Développement durable
et des Infrastructures, représentant du Ministre des Finances

Martine VERMAST

Architecte-directeur de la Ville de Luxembourg,
représentante de la Ville de Luxembourg

II. Organisation du Fonds

Conformément à la loi organique du Fonds, le Comité-directeur opère sous l'autorité et la responsabilité politique du Ministre des Travaux Publics, dénommé Ministre du Développement durable et des Infrastructures après les élections législatives de juin 2009.

2. Secrétariat

Patrick PERLIC

Inspecteur principal premier en rang
au Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Chantal COLLE

Chef de bureau
au Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Isabelle HELLENBRAND

Employée
au Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

3. Collaborateurs du Fonds

Pierre KIEFFER

Architecte, chef de projet

Jean MARX

Ingénieur, assistant au chef de projet

Walter DE TOFFOL

Maître d'ouvrage délégué (îlots C et D)
Assistant au maître d'ouvrage (îlot A, aile
Wiltheim)
Coordination générale de chantier par INCA
Ingénieurs Conseils Associés

Isabelle YEGLES-BECKER

Archéologue, historienne

Olga MENDES

Secrétaire

4. Chargés d'études

Architecture & Environnement

Architectes (îlot A, aile Wiltheim)

Guillermo Vazquez Consuegra

Arquitecto, A+T Architecture et Kaell
Architecte (association momentanée, îlot C)

METAFORM Atelier d'Architecture

Architectes (îlot D)

INCA Ingénieurs Conseils Associés

Ingénieur Génie civil (îlot A, aile Wiltheim)

HLG & Schroeder associés

Ingénieur génie civil et travaux de géomètre (îlot C)

SGI consulting SA

Ingénieur génie civil (îlot D)

GOBLET LAVANDIER & Associés

Ingénieur génie technique (îlots A et D)

Bevilacqua & Associés S.A.

Ingénieur génie technique (îlot C)

5. Réviseur d'entreprises

BDO Compagnie Fiduciaire



III. Travaux du Fonds

RENOVER ET REVITALISER

Depuis sa création en 1993, le Fonds de rénovation de la vieille ville est mandaté à réaliser la réhabilitation architecturale des îlots A, B, C et D sur les parcelles qui lui appartiennent.

L'une des priorités est la sauvegarde du patrimoine, de sorte que les travaux visent prioritairement le maintien des immeubles tant des façades que des structures historiques à l'intérieur.

Dans le cas de remplacement de constructions sans valeur architecturale, le Fonds réalise des constructions de facture contemporaine mais adaptées au contexte patrimonial. Ainsi, il peut redresser le cas échéant certaines maladresses du passé, notamment les bâtiments détournés de leur destination d'origine. Tel fut par exemple le cas pour l'ancienne clinique Saint-Joseph. Dans le cadre des réaménagements, ces immeubles ont été reconvertis en logements.

Les changements opérés reposent sur des études préalablement établies qui tiennent compte de nombreux facteurs à savoir l'architecture, définie par ses formes et ses fonctions ainsi que la construction et les transformations, réalisées dans un contexte culturel et technique donné. Ces analyses détaillées (analyse fine, analyse de faisabilité) déterminent largement le programme



Rénovation des maisons et maintien d'éléments intérieurs

architectural, qui est donc défini au cas par cas et mis en relation avec le milieu urbain.

L'impact social généré par les transformations architecturales est un élément essentiel, d'autant que la mission de base du Fonds est de contribuer par ses actions à la revitalisation et à l'accroissement de l'attrait de la vieille ville. A côté des nouvelles habitations de l'ancienne clinique Saint-Joseph, trois bâtiments de la rue Wiltheim resteront affectés au MNHA et participeront par le maintien de leur fonction à l'attrait touristique de la vieille ville et renforceront sa diversité culturelle.

L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE ET LE RETOUR DU LOGEMENT DANS LA VIEILLE VILLE

Dans l'**îlot D**, les travaux de construction de logements et de commerces sont en cours et seront terminés au milieu de l'année 2013. Seront construits dans l'îlot D, 44 unités de logements, 5 commerces et 119 parkings souterrains. La maison de maître sera conservée et son annexe basse sera partiellement reconstruite. Le coût des travaux s'élèvera à environ 26 millions d'euros TTC

honoraires et frais compris pour une superficie brute de 14 656 m² y compris les souterrains et aménagements extérieurs.

Il s'agit de la dernière opération d'envergure du Fonds pour la création de surfaces à usage mixte en plein centre-ville à quelque 100 mètres de la Grand-Rue. Le Fonds peut aujourd'hui entrevoir l'aboutissement d'un programme sur moins d'une vingtaine d'années, portant sur la consolidation de l'habitat et l'introduction de la mixité des fonctions dans les îlots A, B et D en ayant ainsi réalisé au final 81 logements, 13 commerces et un petit hôtel.



Les travaux de construction des sous-sols dans l'îlot D

LES BATIMENTS A USAGE PUBLIC RENOVES ET REMIS AUX NORMES

Dans l'**îlot C**, les études en cours préparent la conversion de l'ancien Palais de Justice en hôtel représentatif du Ministère des Affaires étrangères, à achever prévisiblement pour 2015. Sans porter préjudice au bâtiment tel qu'on le connaît actuellement, les nouvelles constructions concernent l'installation d'un niveau mezzanine sous la toiture Nord et des espaces neufs au sous-sol du bâtiment.

Le palais actuel d'une surface brute intérieure de l'ordre de 7 700 m² (y compris les Trois Tours et cave sous la rue du Nord) sera ainsi accru à 8 080 m².



L'ancien Palais de Justice destiné au Ministère des Affaires étrangères

Dans l'**îlot A**, trois maisons de la rue Wiltheim, abritaient jusqu'à sa fermeture au public la section des Arts décoratifs et traditions populaires. La dernière rénovation d'envergure remonte aux années 1970. Les ministères du Développement durable et de la Culture jugent opportun une remise aux normes des bâtiments et une redéfinition du concept muséologique. La future rénovation vise la mise en place d'une meilleure liaison entre le bâtiment principal rénové et l'aile Wiltheim en fonction du programme élaboré et des adaptations à l'intérieur dans le respect du patrimoine historique. Les surfaces utiles d'environ 3 500 m² resteront sensiblement les mêmes. Le devis estimatif à charge du Fonds s'élèvera à environ 7 millions d'euros TTC.



Ancienne cuisine dans l'aile Wiltheim affectée au MNHA comprenant de nombreuses traces du passé (voûte, cheminée, boiseries...)



Ein andrer
von der Bräuer
zu zeigen
die große
Hofmaier

Luxembourg. Palais de Justice.

ÉDIT. : F. F., N° 506.

Lieber Anna obmüht mich nicht, ich werde
dass, in eine große Stelle haben, und mit der
Aufmerksamkeit ob mich für mich, die ich haben 2. März

ILOT C

LOCALISATION

L'ancien Palais de Justice sis en bordure du quartier de la ville bénéficie du côté de la vallée d'un jardin au charme particulier avec les Trois Tours d'origine médiévale et du côté de la ville d'une petite place offrant un certain dégagement par rapport à la façade monumentale. Le choix du Gouvernement d'affecter le bâtiment au Ministère des Affaires étrangères permettra d'assurer la pérennité du bâtiment dans la continuité du prestige et de sa situation remarquable, affecté jadis comme immeuble représentatif du gouverneur du duché de Luxembourg.



LA MISE EN PLACE DU PROJET

Les deux lauréats de la consultation d'architectes de 2010, un bureau espagnol et une association d'architectes luxembourgeois, se sont mis ensemble pour former une association momentanée avec laquelle le Fonds a signé en mars 2011 un contrat. Les bureaux d'ingénieurs génie civil et génie technique ont été choisis par la suite sur base d'un appel à candidature public.

Enfin, comme par le passé, le comité-directeur a choisi de désigner, sur base d'un marché négocié suite à un appel à candidature, un maître d'ouvrage délégué avec mission d'organiser et de diriger les travaux, tant dans la phase étude que chantier et de veiller tout particulièrement au respect des coûts et des délais.

A partir de juillet 2011, l'équipe de maîtrise d'œuvre ainsi constituée est devenue opérationnelle pour entamer l'élaboration du projet.

Afin de garantir une parfaite concertation de tous les acteurs, un groupe de travail a été instauré. Il est présidé par le maître de l'ouvrage délégué et assure par des réunions bimensuelles le suivi des études.

Etant donné que le projet de concours ne portait que sur certaines zones déterminées, les bureaux



associés ont donc élaboré un projet de synthèse pour l'ensemble du bâtiment en suivant les remarques et recommandations du jury.

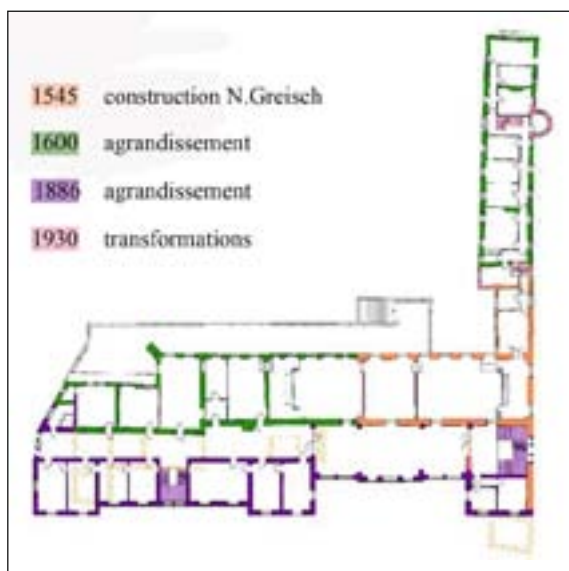
La difficulté de ce projet de réhabilitation ambitieux consiste non seulement à transposer le programme du Ministère des Affaires Etrangères dans un cadre bâti donné et à garantir la fonctionnalité ainsi que la conformité aux normes en vigueur, mais encore à veiller tout particulièrement au respect du patrimoine historique et à sa mise en valeur.

Si pour les éléments historiques datant de la Renaissance – charpente, plafonds, encadrements en pierre – la conservation intégrale ne faisait pas de doute, dans le cas des escaliers par exemple le

choix n'était pas toujours facile face aux exigences techniques et de sécurité.

D'autre part, architectes et historiens de l'art étaient confrontés à un problème épineux dû au caractère « hybride » de l'ancien palais, où différents styles se sont superposés au fil de l'histoire. Quelle époque privilégier ? Doit-on mettre en valeur la façade Renaissance de l'ancienne maison Greisch récemment mise au jour, au prix de détériorer

l'intérieur très homogène dessiné par l'architecte de l'Etat Charles Arendt au cours du XIX^e siècle ? Peut-on faire cohabiter dans un même espace des styles différents qui se superposent sans risquer de brouiller la vision intégrale ? Pour trancher ces questions, en l'absence d'une doctrine préalable, il faut s'en remettre au savoir-faire et à la sensibilité des architectes accompagnés par les représentants du Fonds.



Plan des phases de construction, niveau +2



Plan de démolition du niveau +2



Plan du compartimentage, des chemins de fuite et des escaliers en béton (en vert)

LA MISE AUX NORMES DU BATIMENT

En matière de sécurité les choix ne sont pas plus simples à faire car le compartimentage des espaces, qui n'existait pas dans l'ancien Palais, et les chemins d'évacuation doivent répondre à des règles bien définies. Toutefois, grâce à l'attitude coopérative des instances concernées pour la recherche de solutions viables, l'idée maîtresse du projet a été acceptée, à savoir l'ouverture partielle de deux planchers au-dessus du hall d'entrée pour en faire un espace généreux et accueillant. Par contre, un système de sprinklage est devenu nécessaire pour l'ensemble du bâtiment difficilement accessible

Charges d'exploitation, admissibles auxquelles les dalles seront exposées



aux unités de secours incendie. Les planificateurs auront la tâche ardue pour bien intégrer ce système dans les espaces XIX^e voire XVII^e siècle.

Si les architectes ont pu affiner en concertation avec les responsables du ministère l'organisation et la fonctionnalité du bâtiment, les ingénieurs ont de leur côté abordé les questions de stabilité et des installations techniques.

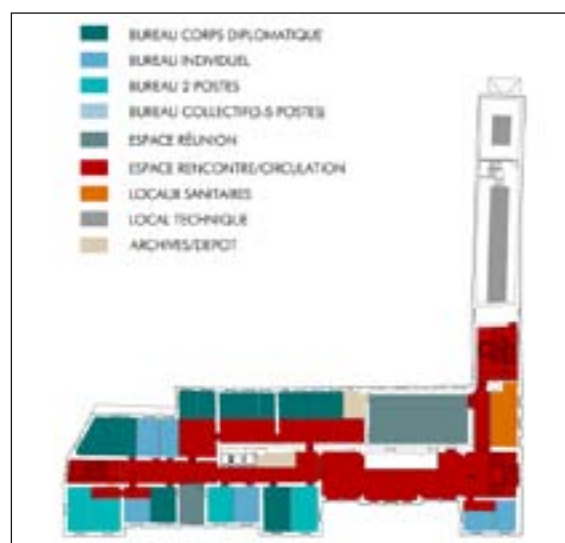
GENIE CIVIL ET TECHNIQUE

Dans la logique de préférer la conservation des éléments historiques à la simple substitution par des dalles en béton, l'analyse des structures portantes dans un bâtiment maintes fois rénové s'avère complexe.

A l'aide des sondages effectués en 2010 et 2011, les ingénieurs ont pu identifier les planchers et parties des charpentes qui peuvent être renforcés ou alors qui doivent être remplacés pour supporter les futures charges d'exploitation.

Le bureau d'étude génie technique a effectué une simulation thermique du bâtiment sur une année pour cerner au mieux son fonctionnement. De même sont définis les endroits des locaux techniques.

Un bureau agréé fut chargé de l'analyse de l'éventuelle contamination du bâtiment, qui s'est révélée certes peu importante, mais des mesures nécessaires de désamiantage doivent être prises.



Les types de bureaux et les zones de circulation

Simulation technique pour l'évaluation de l'apport calorifique



ASPECTS DU FUTUR PROJET

L'architecture contemporaine s'exprime dans le respect des éléments historiques.

Seront mis en valeur un plafond datant du XVII^e siècle, plusieurs éléments en pierres sculptées de la Renaissance, les charpentes historiques, les cheminées tout comme la récente découverte des fenêtres comprenant un linteau en accolade qui fait partie de l'ancienne façade de la maison « Greisch ». La substance historique de cette façade remonte aux XVI^e/XVII^e siècles. Le bâtiment a été utilisé par le gouverneur Mansfeld en tant que palais officiel et représentatif. Ainsi, l'un des points forts du projet contemporain est la réalisation d'une

nouvelle ambiance dans l'ancien hall d'accueil, actuellement peu lumineux et relativement bas. Les architectes lauréats proposent d'introduire un vide partiel sur deux niveaux pour mettre en scène la façade du XVI^e/XVII^e siècle.

Pour répondre aux besoins d'une grande salle de réunion d'une capacité de 50 personnes assises, les architectes projettent celle-ci au 2^e étage sous la charpente Renaissance du milieu du XVI^e siècle. Le plafond actuellement en place sera supprimé. En effet, les analyses du Fonds ont démontré que par le passé le plafond a subi la mise en place de

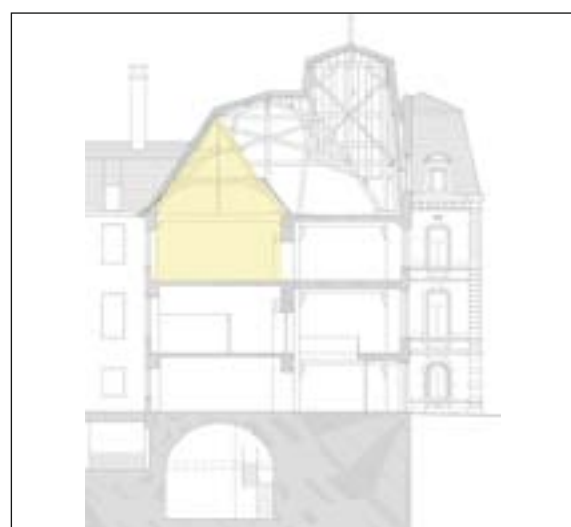
Mise en valeur des traces de la Renaissance. La Renaissance sera rendue lisible sur l'ancienne façade Greisch qui sera dégagée sur toute sa hauteur



poutrelles métalliques (années 1930) nécessaires pour garantir la stabilité.

De cette manière, cette nouvelle salle climatisée bénéficiera d'une hauteur généreuse et aérée dans laquelle pourra se développer une atmosphère particulière sous la charpente ancienne parfaitement mise en valeur.

Le plafond de la grande salle de réunion du 2^e étage a déjà connu plusieurs interventions de stabilité par le biais de poutrelles en acier



La nouvelle salle de réunion d'une capacité de 50 personnes logée sous la toiture du XVI^e siècle



En général, les fermes en bois des toitures existantes à préserver seront renforcées et restaurées et recevront une couverture correspondant aux exigences techniques actuelles. Par ailleurs, le projet prévoit une intervention plus conséquente à l'endroit de la jonction entre l'aile latérale et le bâtiment principal près de l'actuelle porte cochère de la rue du Palais de Justice. Y seront introduits une nouvelle cage d'escalier et un ascenseur derrière la façade frontale en place.

De même, les combles dans la partie Nord du bâtiment principal seront agrandis. Cette intervention va porter modification à la pente de

la toiture. La charpente nouvelle présentera une ossature métallique qui se différenciera clairement des charpentes historiques.

Au cours de l'année 2011, le programme du Ministère a été reconsidéré sur la base de nombreux échanges avec l'équipe intervenante du projet, en particulier en ce qui concerne la subdivision des anciennes salles d'audiences et l'aménagement du rez-de-jardin.

Les anciennes salles d'audience comporteront des bureaux individuels ou des bureaux à deux personnes, agencés de manière à pouvoir conserver



Les nouvelles interventions impliquent des changements par rapport à l'aspect extérieur du bâtiment : nouvelle silhouette de la partie Nord de la toiture et salle multifonctionnelle donnant sur le jardin

la volumétrie des salles historiques. Avec l'aide d'un expert en matière acoustique, il est prévu d'installer des parois et du mobilier adéquats sans porter préjudice aux stucs du plafond. L'espace aménagé offrira une zone de rencontre généreuse devant les bureaux qui sera équipée de mobiliers de rangement et d'armoires techniques le long des murs ainsi que de tables pour faciliter le travail en équipe. Tous les bureaux bénéficieront d'une ventilation hygiénique.

Les espaces au rez-de-jardin, notamment sous la terrasse seront agrandis pour recevoir des surfaces d'accueil, un espace presse, une grande salle

multifonctionnelle, des locaux de services et de catering. Ces espaces créés profiteront du beau jardin, des Trois Tours d'origine médiévale et de la vue exceptionnelle.

Pour éviter que les circulations s'entrecroisent dans le rez-de-jardin, les accès ont été étudiés avec soin : la salle de presse sera accessible par la porte cochère, tandis que les invités officiels emprunteront l'élégant escalier circulaire partant du hall d'accueil principal. L'accès de service sera relégué au fond de la cour.



Plan indiquant les bureaux avec les espaces de circulation à usage collectif



Plan montrant les possibilités d'accès aux nouveaux espaces

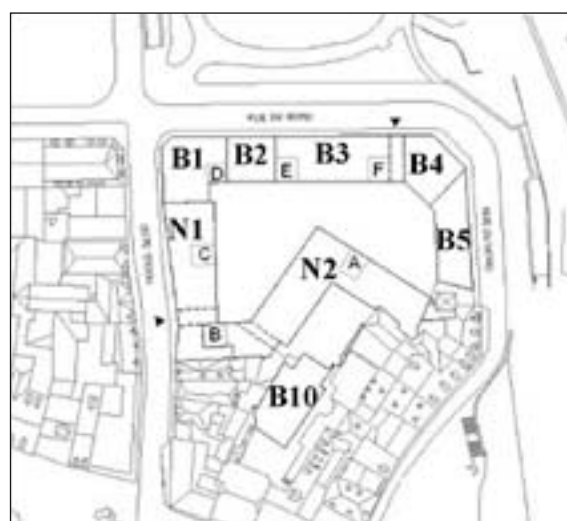


LOCALISATION ET PROGRAMME ARCHITECTURAL

Le chantier se déroule entre la côte d'Eich et la rue du Nord et concerne la construction de 44 appartements de type et de taille variés installés sur un souterrain à trois niveaux comprenant locaux techniques, caves et 119 places de parking. Une maison de maître (B4) forme l'angle de la rue du Nord avec son annexe basse (B5).

Les logements

Le nouveau bâtiment N1 donnant sur la côte d'Eich comprend en tout 11 logements avec loggia respectivement une terrasse au dernier étage. Le nouveau bâtiment N2 situé à l'intérieur de l'îlot caractérisé par une forme en « z » regroupe 3 maisonnettes (duplex) avec jardin commun et 10 appartements avec terrasses et loggia. La réhabilitation des anciens bâtiments B1, B2, B3 et B10 permet de proposer plusieurs appartements « lofts » sans cloisons, studios ou des appartements à 1, 2 ou 3 chambres avec d'importantes hauteurs sous plafond. Les superficies varient de 44 à 150 m².



Plan de situation des nouveaux immeubles « N » et anciens immeubles « B » et cages d'escalier

Les accès aux bâtiments et au parking

Les entrées des commerces se trouvent côté rue, tandis que les entrées des appartements se trouvent dans la cour privative. Celle-ci est accessible par deux passages fermés au public, sécurisant ainsi la cour intérieure et les accès aux logements. Seule exception concerne l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment B2 qui maintient son entrée historique sur la rue du Nord. Les logements sont tous accessibles par les cages d'escalier (A, B, C,

D, E et F) dotées d'un ascenseur, permettant de rejoindre les niveaux des caves ou le parking.

Différentes zones plantées sont aménagées à l'intérieur de l'îlot. Un chemin en pente, légèrement en zig-zag avec quelques marches d'escaliers,

établit la liaison entre les deux passages d'accès et mène aux cages d'escaliers. Les alentours surélevés accueillent une végétation variée, florissant à différents moments de l'année. Certains logements disposent de terrasses au niveau des aménagements paysagers.



Plan de l'aménagement paysager portant sur les zones plantées et les espèces sélectionnées

AVANCEMENT DES TRAVAUX EN 2011

Durant l'exercice 2011, quelques jours avant le congé estival, le Fonds a dû faire face à l'annonce inattendue de la faillite de l'entreprise de gros-œuvre. Cette situation engendra l'arrêt du chantier. Des inventaires ont été réalisés. Le curateur de la faillite a été informé sur l'état des lieux. Avec l'accord de la commission des soumissions, le Fonds a pu redémarrer au plus vite les travaux en octobre 2011. Le planning du chantier a dû être

réactualisé, projetant l'achèvement des travaux à la mi-2013.

Les travaux de gros-œuvre réalisés en 2011 concernent la construction partielle du parking souterrain sur trois niveaux, la démolition et la reconstruction des caves dans les maisons B1 à B3, les travaux dans le tunnel de jonction avec le parking de la place du Théâtre, la pose des tuyaux d'acheminement de la chaleur depuis la centrale de la cogénération.



Les travaux en cours

COMPOSANTE ENERGETIQUE DU PROJET

La centrale de cogénération située au sous-sol de l'ancien Palais de justice fournit en chaleur les 4 îlots du Fonds. Une convention entre le Fonds et l'exploitant LuxEnergie définit les engagements mutuels et un contrat type réglant la fourniture de la chaleur est établi pour les unités d'habitation.

Quant aux classes énergétiques des immeubles, les nouvelles constructions appartiennent à la classe énergétique B. Les anciens bâtiments de la rue du Nord avec leur façade historique correspondent à la classe énergétique G. Si les façades avec leurs encadrements anciens ne peuvent être isolées, les combles recevront une isolation adéquate.



Le raccordement en fourniture de chaleur entre la Centrale de cogénération et l'îlot D



Les travaux dans l'immeuble B3

CONVENTIONS

Durant l'année 2011 deux conventions portant sur l'accès au parking public de la place du Théâtre ont été signées avec la ville de Luxembourg et avec l'exploitant du parking et concernent plus particulièrement la cession du droit de passage et les conditions y relatives.

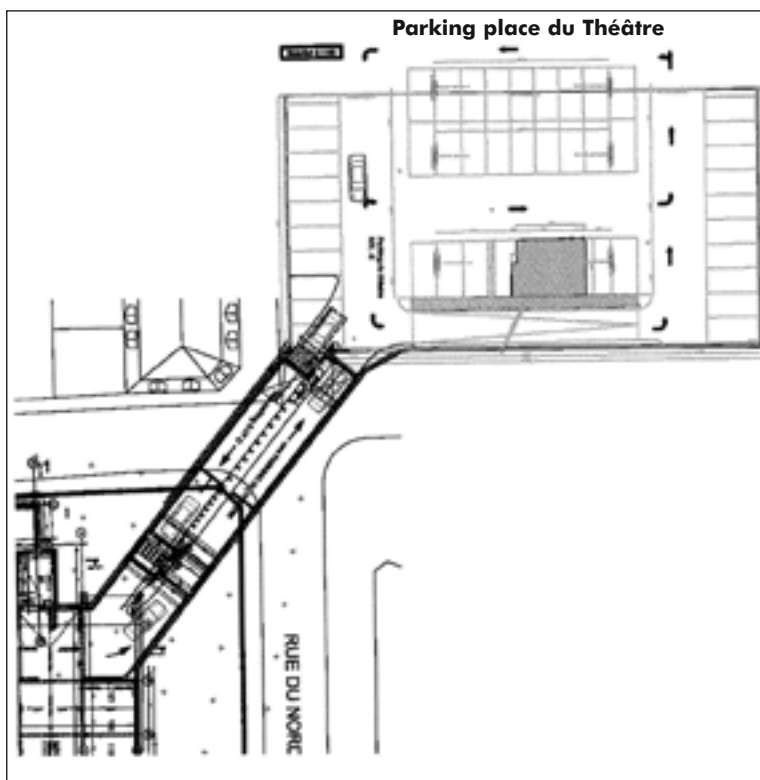
Les acquéreurs des logements bénéficieront de la servitude de passage qui s'exerce à partir de l'entrée du parking de la place du Théâtre jusqu'au

tunnel de jonction avec le parking sous l'îlot D, au niveau - 3.

Les droits de passage accordés par la Ville portent sur 119 emplacements pour voitures et 4 emplacements pour motocycles. 73 emplacements sont associés directement aux unités mises en vente, alors que 46 emplacements sont prévus pour les riverains, pour les utilisateurs de l'ancien Palais de Justice et pour les exploitants de la maison de maître située à l'angle de la rue.



Plan du sous-sol -3 avec le parking place du théâtre lié par un tunnel au futur souterrain de l'îlot D



LA MAISON DE MAÎTRE MISE EN LOCATION

Le comité directeur s'est prononcé sur base d'un appel d'offre public en faveur d'une location commerciale de l'immeuble, assurant à celui-ci une pérennité dans le respect du patrimoine historique. Un projet d'intégrer un club privé du genre « Private Members Club Luxembourg » qui s'inspire du modèle anglais et s'adresserait à la population cosmopolite luxembourgeoise active dans les domaines de la création et de l'innovation a été présenté. Les modalités prévoient que le Fonds établisse un bail commercial consenti sur neuf ans renouvelables.



La maison de maître à l'angle de la rue du Nord

Le Fonds prend en charge les travaux de rénovation et de restauration tout comme l'équipement technique de base tandis que l'aménagement intérieur, l'équipement spécifique (cuisine, comptoirs, fournitures...) pour l'exploitation du local est à charge du locataire. L'aménagement intérieur du club comprendra une grande cuisine au sous-sol, une grande salle de brasserie au rez-de-chaussée, plusieurs salons de tailles variées aux

Cheminée du XIX^e siècle en marbre noir et vert. Elle est démontée pour être réintroduite dans le futur local



Restauration des lucarnes de toiture en pierre de taille

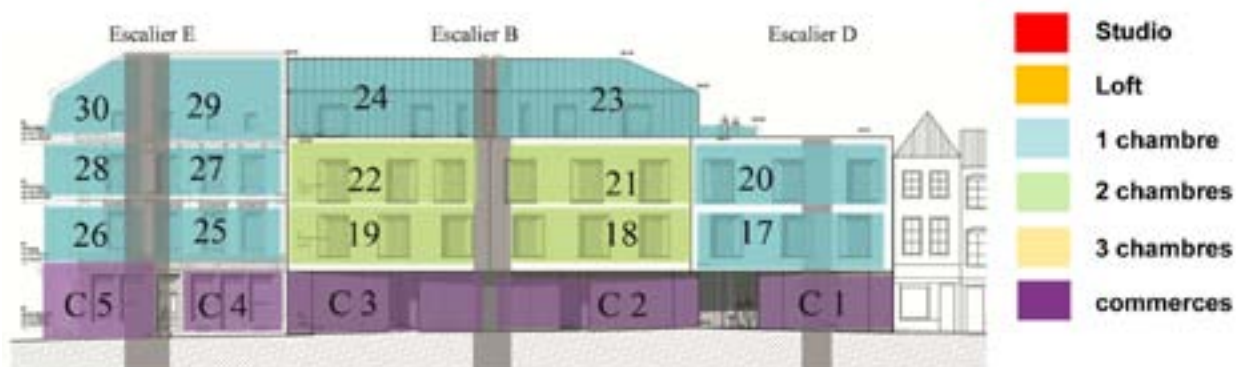
étages, une salle de projection sous combles, une salle fumoir ainsi qu'un bar sous toiture avec vue étendue.

Durant l'année 2011 ont été réalisés les travaux de restauration des pierres de taille à l'extérieur, la couverture de la toiture, le démontage provisoire de la cheminée en marbre noir et vert qui sera remontée ultérieurement après l'installation de la cuisine au sous-sol.

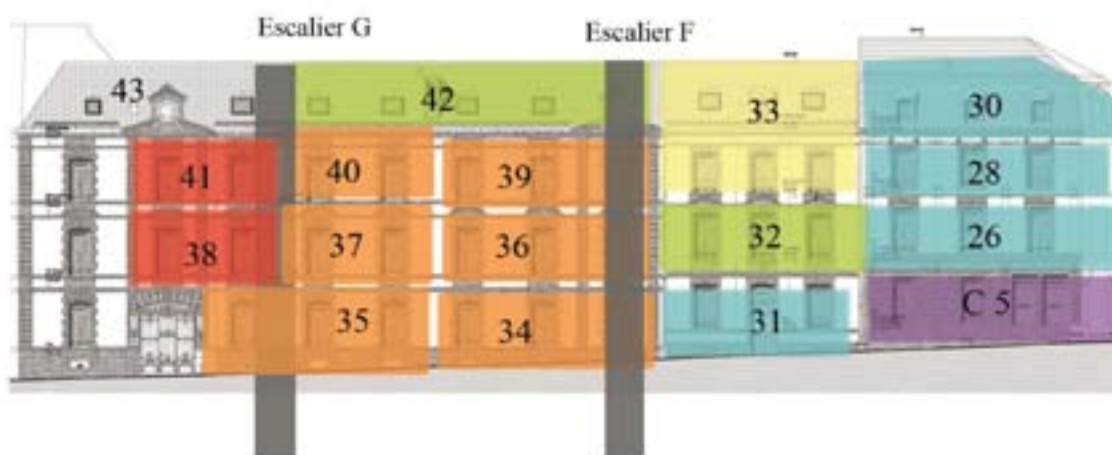
VENTES AUX ENCHERES

Comme par le passé, le Fonds procède par la vente aux enchères publiques. Le terrain reste la propriété du Fonds (puis de l'Etat) sur une durée de 99 ans selon les termes d'un bail emphytéotique. Les futurs propriétaires ont la possibilité d'acquérir à prix fixe un ou deux emplacements pour voitures selon la taille des logements. Afin d'endiguer la spéculation immobilière, le Fonds a fixé des règles pour l'acquisition et la revente d'un lot.

Ne pourront se porter acquéreurs des personnes morales. Le Fonds bénéficie d'un droit de préemption de dix ans.



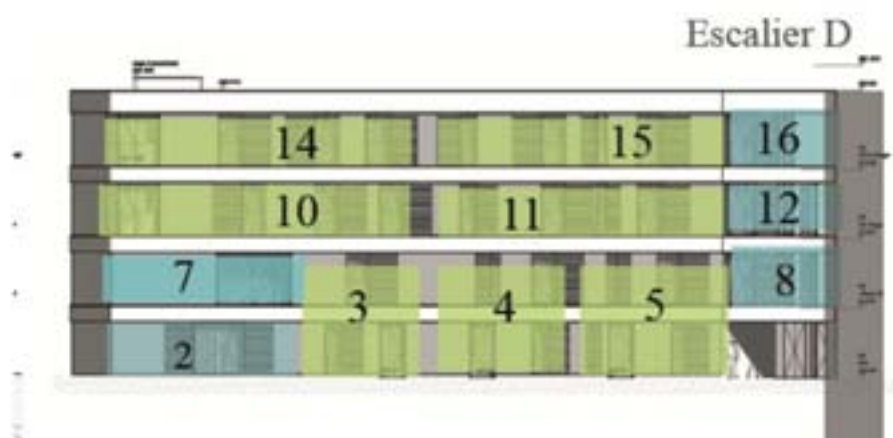
Façade frontale Côte d'Eich



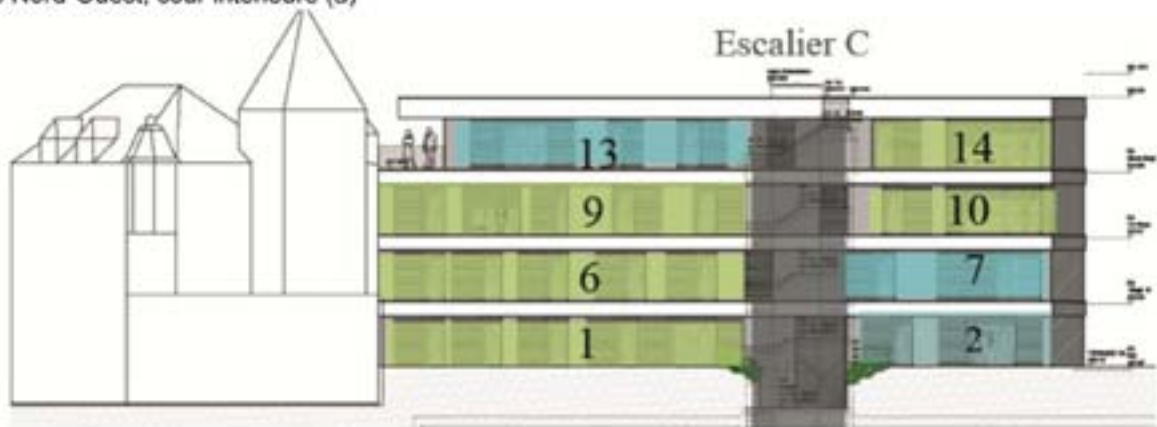
Façade frontale rue du Nord



Pour faciliter la recherche d'un appartement chaque type de logement est représenté par une couleur et chaque appartement est défini par un chiffre.



Façade Nord-Ouest, cour intérieure (a)



Façade Nord-Est, cour intérieure (b)





ILOT A

LOCALISATION

Les maisons situées dans la rue Wiltheim aux numéros 8, 10 et 12 marquées par quatre couleurs d'enduit de façade, formant le front bâti de la Vieille Ville face à la vallée de l'Alzette, abritaient encore récemment l'espace d'exposition du MNHA consacré aux Arts décoratifs et traditions populaires (ADP).

CONSIDERATIONS EN FAVEUR D'UNE REVALORISATION GENERALE

En 2008, les bâtiments présentaient des signes de détériorations manifestes ce qui donnait lieu à la fermeture des espaces visitables. Les membres du comité directeur du Fonds ont été d'accord pour reconnaître qu'en l'état des choses, le moment était propice pour mener une réflexion plus approfondie sur le concept muséologique et sur un réaménagement subséquent plutôt que de se contenter de réfections locales, d'adaptations aux normes de sécurité et de maintenir le statu quo. Ceci d'autant plus que les responsables du MNHA ont de leur côté fait part de leurs réflexions fondamentales en termes de fonctionnalité et de programmation, prévoyant de confiner l'ADP au rez-de-chaussée et 1^{er} étage au profit d'une extension des Beaux-Arts, des expositions temporaires et des ateliers pédagogiques dans les étages supérieurs.



La dernière rénovation d'envergure remonte aux années 1970

Comme l'aile Wiltheim n'a pas bénéficié de la cure de jouvence qu'a connu le bâtiment principal en 2002, une mise à niveau de celle-ci apporterait par conséquent une valorisation pour l'ensemble.

Le Fonds a souhaité que ce réaménagement et tout particulièrement le volet muséologique soient

avisés par une expertise indépendante. Une équipe d'experts de l'université de Liège (prof. André Gob et M^{me} Noémie Drouguet) a été chargée d'analyser et d'approfondir le programme de base proposé par le MNHA. Les recommandations vont dans le sens d'une meilleure intégration de l'aile Wiltheim au MNHA tant du point de vue fonctionnel que programmatique.

Pour ce qui est de l'architecture, nous sommes en présence d'un patrimoine domestique bien conservé remontant aux XVI^e et XVII^e siècles qui fut adapté et rénové dans les années 1960 et 1970, voici bientôt quarante ans. Une analyse fine réalisée par le Fonds en collaboration étroite avec le MNHA a identifié les éléments de valeur qui sont localisés pour l'essentiel aux étages inférieurs, mais encore faut-il distinguer entre les boiseries appartenant aux maisons et celles importées d'autres demeures à des fins muséologiques.

La future rénovation devrait permettre d'autre part que l'aile Wiltheim devienne enfin accessible aux personnes à mobilité réduite.

Suivant sa mission, le Fonds prendra en charge la rénovation et l'adaptation aux normes des bâtiments, tandis que l'aménagement muséographique incombera au Ministère de la Culture.



L'intérieur historique des pièces au rez-de-chaussée de la maison 8 rue Wiltheim datant de la Renaissance

LE DEVELOPPEMENT DU PROJET ARCHITECTURAL EN 2011

Réorganiser l'aile Wiltheim pour y abriter non plus une mais plusieurs sections à savoir ADP, Beaux-Arts, Expositions temporaires et ateliers éducatifs et l'intégrer plus fortement dans le MNHA fut le point de départ de ce projet qui est suivi de près par un groupe de travail. Ce dernier est composé des responsables du MNHA et du Fonds ainsi que des bureaux d'architecte et d'ingénieurs et présidé par un assistant au maître de l'ouvrage.

Il s'agissait de rendre plus cohérent les circuits des visiteurs en leur offrant une meilleure orientation et compréhension aux thématiques du MNHA.

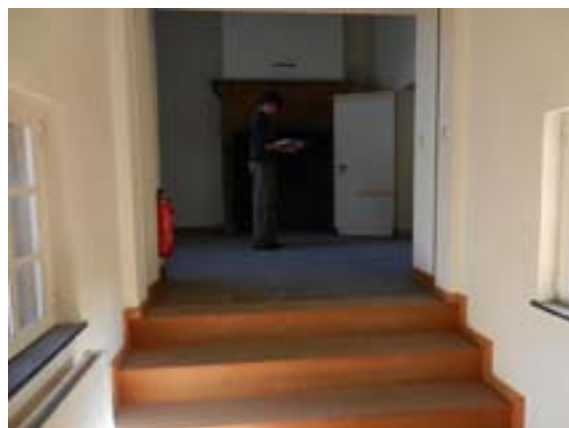


La passerelle des années 1970 en béton armé comporte des marches d'escalier rendant inaccessible cette partie du musée aux PMR. Les petites fenêtres rendent l'orientation difficile

Car jusque-là, pour accéder à l'aile Wiltheim, il fallait traverser la section Moyen-Âge, pour s'engager dans une petite passerelle, au point que le visiteur en la franchissant ne se rendait pas compte qu'il était de l'autre côté de la rue Wiltheim. Ici, le circuit le conduisait de pièce en pièce à travers les trois maisons aux niveaux décalés. Il n'était pas rare qu'il rebroussait chemin de peur de s'égarer.

Puisque l'aménagement d'une entrée séparée pour l'aile Wiltheim n'était pas souhaité du point de vue organisationnel par les responsables du Musée, les questions de la liaison de l'aile Wiltheim au bâtiment principal et du tracé des circuits de visite devenaient primordiales pour la réussite du projet.

Sur recommandation des experts liégeois et afin de donner plus de cohérence aux circuits des visiteurs, une zone d'orientation serait à aménager dans le bâtiment principal, à proximité de l'entrée, sur le

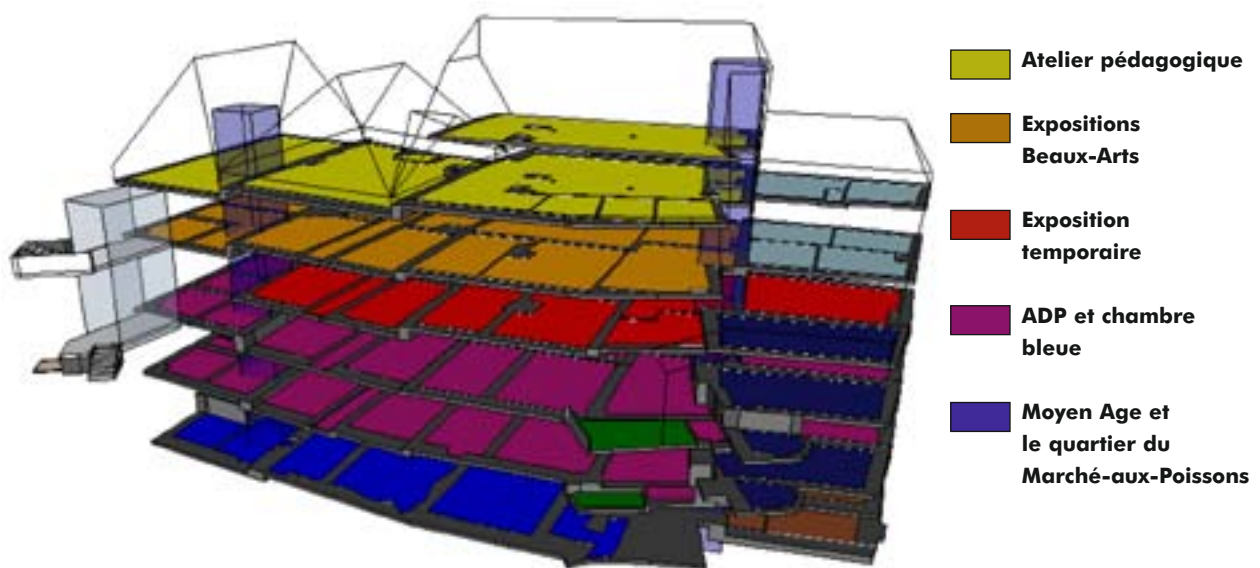


niveau qui donne accès à l'aile Wiltheim. Dans cette zone, appelée Luxembourg, le visiteur aura un aperçu sur tous les départements du Musée et donc sur les diverses facettes de l'histoire et de l'art au Grand-Duché.

D'ici il pourra choisir son circuit de visite, que ce soit la préhistoire ou la période romaine en descendant aux sous-sols, les ADP en traversant la passerelle, ou alors les Beaux-Arts en montant aux niveaux supérieurs. Chaque section pourra être atteinte directement sans passer par d'autres sections. Et puisque les Beaux-Arts auront une extension dans les étages supérieurs de l'aile Wiltheim,

une deuxième liaison serait nécessaire afin que ce circuit puisse se faire sans interruption d'un bâtiment à l'autre. Cette jonction de préférence transparente permettrait au visiteur de s'orienter et de pouvoir contempler les façades historiques de l'aile Wiltheim.

A l'intérieur de l'aile Wiltheim dans la maison 12, là où abouti la jonction sera aménagé un ascenseur qui permettra d'accéder aux différents niveaux et notamment à ceux des maisons décalées 10 et 8. Ensemble avec l'escalier Renaissance qui sera légèrement modifié à l'étage inférieur, l'ascenseur permet d'accéder directement à



La nouvelle programmation muséologique de l'aile Wiltheim

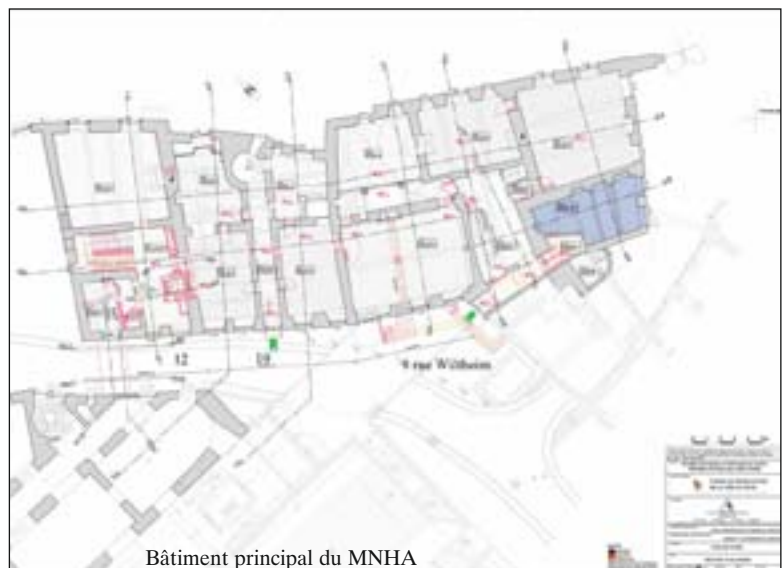
la section ADP, à la section Moyen-Âge au sous-sol, aux expositions temporaires, aux Beaux-Arts et aux ateliers pédagogiques sous les combles.

L'ascenseur ancré dans les dalles de béton des années 1970 est positionné de sorte à ne pas porter préjudice au gabarit des toitures. L'escalier historique de la maison 8 sera complété par l'ajout d'une nouvelle volée entre les étages 2 et les combles.

La « chambre bleue » au décor caractéristique style Louis XIV, qui a été rattachée au MNHA lors des rénovations de l'ancienne clinique Saint-



La chambre bleue sera rendue accessible dans le nouveau projet



Le plan du rez-de-chaussée destiné à la collection des arts décoratifs et des traditions populaires avec la présence de l'ascenseur installé dans le mur mitoyen entre les maisons 10 et 12

Joseph pourra enfin être visitée moyennant la mise en place d'un escalier d'accès à partir du rez-de-chaussée.

Pour atténuer l'ambiance « labyrinthe » du parcours à travers ces trois maisons, une percée en enfilade va permettre de mieux résoudre le problème d'orientation et de lisibilité pour le visiteur. Les nouvelles percées à travers les murs mitoyens auront un traitement contemporain pour se démarquer des portes historiques aux dimensions trop réduites notamment pour le passage des personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, le projet veille au maintien de l'architecture ancienne, particulièrement visible dans les caves, aux rez-de-chaussée et premier étage. De même, sont maintenus en place les plans des maisons avec leur distribution intérieure caractéristique, telle que la maison 10, rue Wiltheim marquée par un couloir central distribuant des pièces de chaque côté.

Le groupe de travail s'est longuement penché sur la question de la climatisation des salles d'exposition aux étages supérieurs (Beaux-Arts) et en est venu à la conclusion que l'impact d'une telle installation (gaines, locaux techniques) devient

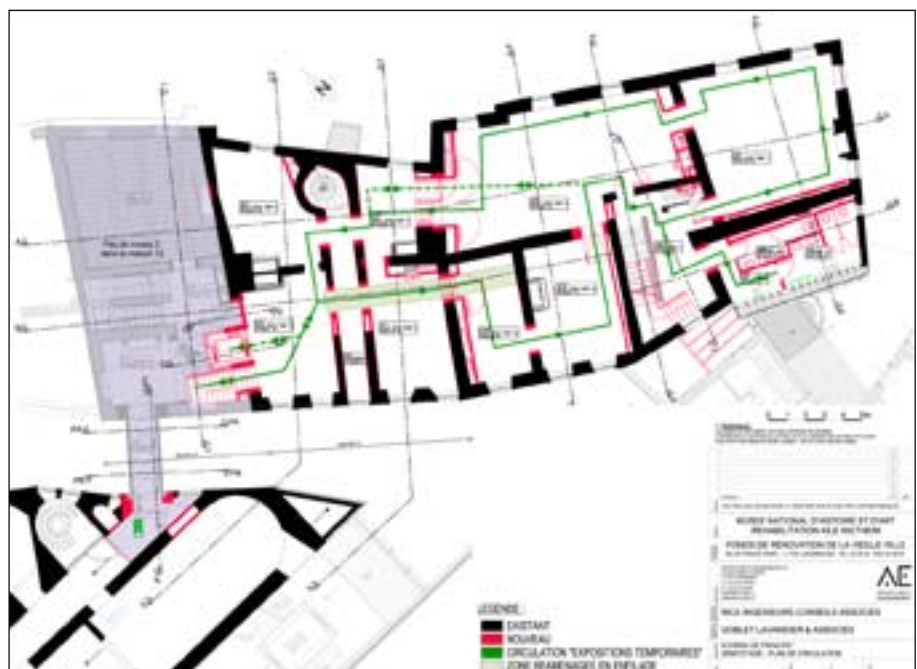


Compartimentage coupe-feu

trop important dans le cadre de ces bâtiments historiques. Ceux-ci devront toutefois bénéficier d'une ventilation hygiénique dans l'ensemble et d'un rafraîchissement de confort dans les combles. Par ailleurs, les équipements techniques de base seront renouvelés et complétés par les nouvelles technologies.



Parcours du visiteur indiqué par un trait continu. Le circuit à mobilité réduite diverge à certains endroits mais il est implanté de sorte que chaque pièce soit rendue visitable.





Aile Wiltheim en chantier avant la construction de la passerelle durant les années 1970

Plan de situation de 1975 avec la liaison établie entre le bâtiment principal et l'aile Wiltheim : Année européenne du patrimoine architectural

HISTOIRE ET ARCHÉOLOGIE



La maison 12 rue Wiltheim, ancienne maison d'Arumont vue du côté Nord
Plans coloriés illustrant les phases de construction et de transformation à partir de 1613

LA MAISON 12, RUE WILTHEIM

1613 A l'origine, la maison fut construite par Ferdinand d'Arumont, conseiller au Conseil provincial et receveur général des impôts du duché de Luxembourg. La construction date de 1613/1614 (analyses dendrochronologiques de la charpente). Les éléments caractéristiques sont à l'extérieur les croisillons côté cour et à l'intérieur les hauteurs sous plafonds, le plan de distribution avec un escalier « à l'italienne », la cave voûtée, la charpente, la cheminée de la pièce du premier étage donnant sur la rue.

18^e La présence d'éléments stylistiques du XVIII^e siècle notamment au niveau d'ouvertures au rez-de-chaussée côté rue soutient l'hypothèse que l'ancienne entrée Renaissance condamnée côté Nord avait été déplacée sur la rue. Par ailleurs,

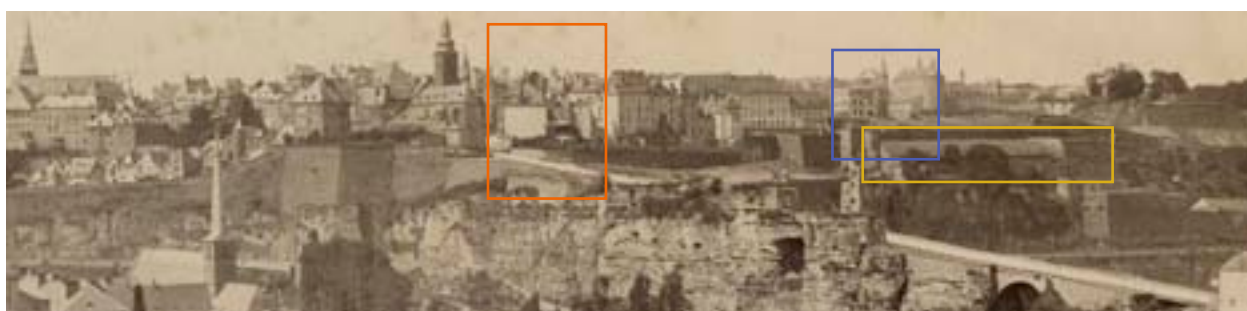
il ressort d'un texte que le plafond de l'ancienne cuisine située côté rempart était voûté à l'origine, et que des réfections sont devenues nécessaires suite au siège militaire de 1683/1684.

1975 Après l'acquisition de la maison par l'Etat en 1967, les anciens planchers en bois sont remplacés par des dalles en béton mais les poutres en bois sont réintroduites pour des raisons décoratives. Une passerelle de facture historisante mais en béton relie le bâtiment principal à la maison 12. Pour les besoins muséologiques, d'anciennes cheminées ont été introduites au cours des années 1970. Les revêtements de sols et les installations techniques sont rénovés. Les travaux sont réalisés comme contribution gouvernementale pour célébrer l'année 1975, année européenne du patrimoine architectural. Les percées en direction des maisons Esser/Welle Mann sont bouchées en 2007.



Photo prise avant le démantèlement de la forteresse décidé lors du traité de Londres (1867)

- **BASTION DU CHATEAU, PAR DERRIERE LA MAISON ZORN AVANT LA CONSTRUCTION DE LA VILLA WERLING**
- **PALAIS DE JUSTICE, LA PARTIE COTE NORD EST ENCORE BASSE, LE REHAUSSEMENT DATE DE 1889**
- **BASTION DU GOUVERNEMENT SURPLOMBANT LA VALLEE, LES TROIS TOURS ET LE MAGASIN A FARINE**



Le bock aménagé en esplanade avec la dent creuse (huelen zant) (1875-1881)

- **BASTION DU CHATEAU DEMANTELE (1875), LA ROUTE EST ETABLIE POUR RELIER CLAUSEN A LA VILLE HAUTE**
- **LOTISSEMENTS SUR L'ANCIEN BASTION DU GOUVERNEMENT, LA MAISON DE MAITRE EN CONSTRUCTION**
- **LE MAGASIN A FARINE EN CONTRE-BAS ET ENCORE EN PLACE, SON DEMANTELEMENT A EU LIEU EN 1881**



Années 1880 (avant 1888)

- **LA VILLA WERLING N'EST PAS ENCORE EDIFIEE (EN 1888 SELON INSCRIPTION AU CADASTRE), NI LA MAISON DU PRESBYTERE**
- **MAISON DE MAITRE SANS LA CONSTRUCTION DE SON ANNEXE BASSE**
- **LES ARBRES DU JARDIN DU PALAIS DE JUSTICE ONT POUSSE, PAR CONTRE LA PARTIE NORD DU BATIMENT N'EST PAS ENCORE REHAUSSEE (1889)**

LA MAISON DE MAÎTRE 17, RUE DU NORD

La propriété établie sur les friches militaires appartenait à l'industriel producteur de chicorée Xavier Auguste Joseph de Saint-Hubert, oncle d'Aline Mayrisch. L'adjudication publique adressée aux entrepreneurs pour « le dérasement du jardin de l'ancien Casino militaire en cette ville » eut lieu le 16.6.1877 et un an plus tard, la vente aux enchères publiques pour le lotissement des nouvelles parcelles le 6.7.1878 (ANLux, H 378/25). Les photos montrent que la maison d'angle a été construite avant l'année 1881, date de la démolition du magasin à farine. Elle était achevée en dernier lieu, après la construction des maisons mitoyennes situées face au parc.

Les récents travaux ont permis de découvrir un rez-de-chaussée traité en façade qui comportait vraisemblablement trois portes dont l'entrée principale originale de la maison. Le plan du rez-de-chaussée devient ainsi plus compréhensible puisque le grand escalier était au départ orienté vers cette entrée principale.

Celle-ci a dû être transférée vers le passage actuel en raison de la construction de la partie basse annexée, qui date avant 1898 (FRVV, 2008, p. 50). On peut supposer que l'annexe aurait pu être construite vers 1888 au même moment que fut aménagée cette partie de la rue du Nord (TP Forteresse n° 391 et administration du cadastre).



La maison de maître avant la construction de l'annexe et la situation actuelle



L'ancienne façade avec la présence de trois portes avec une disposition des pierres de taille en harpage



Plan du rez-de-chaussée comprenant à gauche l'annexe, la maison de maître et à droite le passage vers la cour



IV. Annexe

Loi du 29 juillet 1993 portant création d'un fonds pour la rénovation de quatre îlots du quartier de la Vieille Ville de Luxembourg.

(Mémorial A n°. 59 du 5 août 1993 page 1116; doc. parl. no. 3687; sess. ord. 1992-1993)

modifiée par la :

- a. loi du 20 décembre 2002 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2003 {Art. 42} (Mémorial A n° 143 du 23 décembre 2002 page 3259 ; doc. parl. n° 5000 ; sess. ord. 2002-2003)
- b. loi du 21 décembre 2004 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2005 {Art. 39} (Mémorial A n° 204 du 28 décembre 2004 page 3000 ; doc. parl. n° 5353 ; sess. ord. 2004-2005)
- c. loi du 21 décembre 2007 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2008 {Art. 36} (Mémorial A n° 236 du 27 décembre 2007 page 4104 ; doc. parl. n° 5800 ; sess. ord. 2007-2008)
- d. loi du 19 décembre 2008 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2009 {Art. 36} (Mémorial A n° 200 du 23 décembre 2008 page 2791 ; doc. parl. n° 5900 ; sess. ord. 2008-2009)

TEXTE COORDONNE

(Loi du 29 juillet 1993)

Art. 1^{er}. Il est créé sous la dénomination de « fonds de rénovation de la Vieille Ville », ci-après appelé « le fonds », un organe spécial qui a le caractère d'un établissement public et qui est chargé de réaliser, pour le compte de l'Etat, les opérations visées à l'article deux.

(Loi du 21 décembre 2007)

Le fonds est constitué pour une durée de 20 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

(Loi du 29 juillet 1993)

Art. 2. Le fonds a pour mission la rénovation, en totalité ou en partie, de quatre îlots d'immeubles dont les parcelles cadastrales sont désignées par les numéros et délimitées par les rues ci-après :

Ilot A : les parcelles 340/831, 341/1494, 343/889, 344/663, 345/634, 348, 352/2226 délimitées par la rue Wiltheim, le boulevard Victor Thorn et la rue Sigefroi;

Ilot B : les parcelles 333, 334/2132, 331/376, 357, 358, 333 délimitées par les rues Sigefroi, de la Boucherie, de la Monnaie, du Palais de Justice et Wiltheim;

Ilot C : les parcelles 209/1005, 209/1006, 327/1103, 328/1007 délimitées par les rues du Nord et du Palais de Justice;

Ilot D : les parcelles 280/1534, 280/1535, 280/1935, 280/2238, 286/2371 délimitées par les rues du Nord et Côte d'Eich.

Les parcelles figurent sur les extraits des plans cadastraux joints en annexe qui font partie intégrante de la présente loi.

La mission du fonds comprend principalement la restauration, la transformation, la construction ou l'adaptation d'immeubles ainsi que l'aménagement des alentours. Les opérations à réaliser par le fonds sont reconnues d'utilité publique.

- Art. 3.** L'Etat est autorisé à céder au fonds les immeubles qui lui appartiennent dans les îlots précisés à l'article 2.
- Les autres propriétaires des immeubles des îlots concernés peuvent soit participer à la réalisation de la mission conférée au fonds, et cela suivant des modalités à convenir entre parties, soit lui céder leurs propriétés au prix du jour sans que toutefois il soit tenu compte d'une augmentation de valeur pouvant résulter des aménagements projetés ou réalisés par le fonds.
- Art. 4.** Le fonds doit être autorisé par le Gouvernement en conseil pour toutes les opérations concernant l'achat, la vente et l'échange d'immeubles.
- L'autorisation du ministre des Finances est seule requise pour la location d'immeubles ou parties d'immeubles qu'il a gardés en propriété.
- Les marchés de travaux et de fournitures conclus par le fonds dans l'intérêt de l'accomplissement de sa mission sont soumis à la législation de l'Etat relative aux marchés publics de travaux et de fournitures.
- Art. 5.** Les acquisitions, les cessions ou les échanges font l'objet d'actes administratifs à recevoir par l'administration de l'Enregistrement et des Domaines.
- Les parties sont dispensées de recourir à la vente publique dans les cas visés par la loi du 12 juin 1816 qui détermine les formalités à observer à l'égard de la vente d'immeubles appartenant à des mineurs, à des successions acceptées sous bénéfice d'inventaire, etc., loi qui reste applicable pour le surplus.

(Loi du 19 décembre 2008)

- Art. 6.** Le fonds supporte les dépenses relatives à sa mission. A cet effet, il est autorisé à lancer un ou plusieurs emprunts ou à se faire ouvrir auprès d'un établissement bancaire agréé au Grand-Duché de Luxembourg un ou plusieurs crédits jusqu'à concurrence d'un montant total de 100 millions d'euros.

(Loi du 29 juillet 1993)

Ces opérations financières se font sous la garantie de l'Etat qui en assume les charges d'amortissement et d'intérêts en ce qui concerne le ou les emprunts et les charges d'intérêts en ce qui concerne la totalité du crédit dont dispose le fonds auprès du ou des établissements bancaires.

Les conditions et modalités de l'emprunt, notamment les montants des différentes tranches ainsi que leurs dates d'émission, font l'objet de règlements à prendre par le ministre des Finances. Ces règlements peuvent prévoir que les intérêts du ou des emprunts sont exempts, en tout ou en partie, des impôts présents et futurs.

Les montants, les conditions et les modalités des ouvertures de crédit sont soumis à l'approbation du ministre des Finances.

- Art. 7.** Le fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts généralement quelconques au profit de l'Etat et de la Ville. Cette exemption ne s'applique pas aux salaires des greffiers et conservateurs des hypothèques.

Art. 8. Le fonds est placé sous l'autorité du ministre des Travaux publics qui rend annuellement compte de la gestion du fonds à la Chambre des Députés.

La gestion financière du fonds est soumise au contrôle de la Chambre des Comptes.

Art. 9. Le fonds est administré par un comité-directeur composé d'un délégué du ministre des Travaux publics, d'un délégué du ministre des Finances, d'un délégué du ministre des Affaires culturelles, d'un délégué du ministre du Logement et de l'Urbanisme, d'un délégué du service des sites et monuments historiques et de deux architectes de l'administration des Bâtiments Publics.

La Ville de Luxembourg y est représentée avec voix consultative.

Le comité-directeur est présidé par le délégué du ministre des Travaux publics, ou, en cas d'empêchement, par le délégué du ministre des Finances.

Art. 10. Le président et les membres du comité-directeur sont nommés et révoqués par le ministre des Travaux publics sur proposition des ministres concernés. Le ministre des Travaux publics peut nommer un ou plusieurs représentants des riverains qui n'ont que voix consultative et dont le choix se fait parmi les propriétaires d'immeubles situés dans les différents îlots.

Le comité-directeur est assisté d'un secrétariat dont les membres sont nommés par le ministre des Travaux publics.

Les décisions du comité-directeur sont soumises à l'approbation du ministre des Travaux publics, l'accord du ministre des Affaires culturelles étant requis pour toute question d'ordre esthétique, historique et archéologique.

Art. 11. L'exécution des décisions du comité-directeur, l'expédition des affaires courantes du fonds ainsi que la représentation du fonds en justice et dans tous autres actes privés et publics sont assurées par le président.

Art. 12. Dans la mesure de ses moyens, l'Etat met à la disposition du fonds les services, l'équipement et les installations nécessaires à son fonctionnement. Le fonds peut, sur autorisation du ministre des Travaux publics, s'assurer tous autres concours pour lui permettre d'exécuter sa mission.

Art. 13. Avant le 1^{er} avril de chaque année, le comité-directeur soumet au Gouvernement un Etat d'avancement des travaux ainsi que l'inventaire, le bilan, le compte d'exploitation et le compte de profits et pertes du fonds, lesquels sont vérifiés et arrêtés par la Chambre des Comptes. La forme de ces documents comptables est déterminée par le ministre des Travaux publics, sur avis du ministre des Finances.

Art. 14. Le fonds est dissous, soit de plein droit par l'expiration du temps pour lequel il a été formé ou par la consommation de l'opération qu'il avait pour objet, soit par décision du comité-directeur approuvée par le ministre des Travaux publics et le ministre des Finances.

La dissolution se fait par règlement grand-ducal qui détermine, sous la réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles s'opère la liquidation du fonds.



V. Comptes annuels



Tel. +352 45 123-1
www.bdo.lu

2, Avenue Charles de Gaulle
Boîte Postale 351
L-2013 Luxembourg

RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

Au Comité Directeur du
Fonds de Rénovation de la Vieille Ville
Etablissement Public

Rapport sur les comptes annuels

Conformément au mandat donné par le Comité Directeur, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du Fonds de Rénovation de la Vieille Ville, comprenant le bilan au 31 décembre 2011 ainsi que le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, et un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Responsabilité du Comité Directeur pour les comptes annuels

Le Comité Directeur est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces comptes annuels, conformément aux règles d'évaluation décrites dans les annexes aux comptes ainsi que d'un contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du réviseur d'entreprises agréé

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

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

BDO Audit, Société Anonyme
R.C.S. Luxembourg B 147.570
TVA LU 23425810

BDO Audit, a société anonyme incorporated in Luxembourg, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the International BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.



Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Comité Directeur de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

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

Opinion

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière du Fonds de Rénovation de la Vieille Ville au 31 décembre 2011, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux règles d'évaluation décrites dans les annexes aux comptes.

Luxembourg, le 29 mars 2012

BDO Audit
Cabinet de révision agréé
représenté par

Jacques Peffer

BDO Audit, Société Anonyme
R.C.S. Luxembourg B 147.570
TVA LU 23425810

BDO Audit, a société anonyme incorporated in Luxembourg, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the International BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

ACTIF	Notes	2011 (en EUR)	2010 (en EUR)
<i>Actif immobilisé</i>			
Immobilisations corporelles	(3)		
Terrains et constructions		42 385 333,54	42 480 006,45
Autres installations, outillage et mobilier		1 475,77	2 212,38
		42 386 809,31	42 482 218,83
<i>Actif circulant</i>			
Stocks			
Immeubles en cours de rénovation	(2) et (4)	22 915 858,33	19 500 504,85
Créances	(2)		
Créances résultant de prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		70 843,53	10 910,75
Autres créances	(8)		
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		1 027 226,16	1 715 916,87
		1 098 069,69	1 726 827,62
Avoirs en banque, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et en caisse		1 432 268,48	1 611 355,09
		25 446 196,50	22 838 687,56
		67 833 005,81	65 320 906,39

Bilan au 31 décembre 2011

PASSIF	Notes	2011 (en EUR)	2010 (en EUR)
<i>Capitaux propres</i>			
Dotations en capital	(5)	23 331 614,04	23 331 614,04
Résultats reportés		-2 830 235,31	-5 587 146,58
Résultat de l'exercice		-441 229,55	2 756 911,27
		20 060 149,18	20 501 378,73
<i>Dettes non subordonnées</i>			
Dettes envers des établissements de crédit (6)			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		46 688 498,19	44 372 981,34
Dettes sur achats et prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		817 116,43	416 768,58
Autres dettes (7)			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		267 242,01	29 777,74
		47 772 856,63	44 819 527,66
		67 833 005,81	65 320 906,39

Compte de Profits et Pertes au 31 décembre 2011

PROFITS ET PERTES	Notes	2011 (en EUR)	2010 (en EUR)
Charges			
• Autres charges externes	(10)	2 316 641,81	2 833 454,53
• Frais de personnel			
a) Salaires et traitements		180 510,02	102 218,31
b) Charges sociales couvrant les salaires et traitements		26 408,03	14 402,55
		206 918,05	116 620,86
• Corrections de valeur			
a) sur immobilisations corporelles et incorporelles (3)		109 940,80	109 935,22
• Autres charges d'exploitation	(11)	130 019,63	63 974,30
• Intérêts et autres charges financières			
b) autres intérêts et charges	(6) et (8)	724 932,98	433 439,08
• Profit de l'exercice		0,00	2 756 911,27
		3 488 453,27	6 314 335,26
Produits			
• Produits en relation avec l'objet de l'Etablissement Public	(4)	321 139,03	3 331 061,50
• Variation des stocks de produits finis et de produits et de commandes en cours	(9)	1 997 525,55	2 524 206,74
• Autres produits d'exploitation	(6) (8) et (12)	723 534,60	432 483,36
• Autres intérêts et autres produits financiers			
b) autres intérêts et produits financiers		5 024,54	26 583,66
• Perte de l'exercice		441 229,55	0,00
		3 488 453,27	6 314 335,26

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2011

Note 1 – Généralités

Le Fonds de Rénovation de la Vieille Ville (« le Fonds ») est un établissement public institué par la loi du 29 juillet 1993. La mission du Fonds comprend principalement la restauration, la transformation, la construction ou l'adaptation d'immeubles qui lui ont été cédés dans cet objectif par l'Etat ainsi que l'aménagement des alentours ; à ce jour, le Fonds a reçu de l'Etat quatre îlots d'immeubles du quartier dit de la Vieille Ville à Luxembourg, dénommés A, B, C et D. Le Fonds perçoit des loyers afférents aux seuls immeubles loués aux particuliers. Les opérations à réaliser par le Fonds sont reconnues d'utilité publique.

Initialement constitué pour une durée de 10 ans à partir de l'entrée en vigueur de la loi du 29 juillet 1993, le Fonds a été prolongé de 10 ans supplémentaires par la loi du 21 décembre 2007.

Le Fonds sera dissout, soit de plein droit par l'expiration du temps pour lequel il a été formé ou par la consommation de l'opération qu'il avait pour objet, soit par décision du Comité Directeur approuvée par le Ministre du Développement durable et des infrastructures et le Ministre des Finances. A la fin de la durée de vie du Fonds, les immeubles reviendront à l'Etat luxembourgeois.

Le siège social du Fonds se situe au 9B, Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg.

Bien que la loi du 29 juillet 1993 instituant le Fonds ne prévoie pas de vérification des comptes annuels par un réviseur externe, le Comité Directeur du Fonds a jugé utile de soumettre à l'examen d'un réviseur d'entreprises les comptes annuels du Fonds.

Note 2 – Règles d'évaluation

Le Fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts au profit de l'Etat et des communes à l'exception des impôts indirects (TVA). Aucune obligation n'est faite quant à la présentation de ses comptes annuels. Les principales règles d'évaluation appliquées par le Fonds peuvent être résumées comme suit :

2.1 Immobilisations corporelles

Les biens immobilisés sont portés à l'actif du bilan à leur prix de revient. Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux généralement

admis. Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

• Autres installations, outillage et mobilier	10 à 20 %
• Maison Gëlle Klack	2 %
• Maison située 6, rue Wiltheim	2 %
• Maison située 11, rue de la Boucherie	2 %

Le bâtiment du Musée National d'Histoire et d'Art, achevé au courant de l'année 2002, ne fait pas l'objet d'amortissement depuis son achèvement (voir Note 3).

Le bâtiment du Conseil d'Etat, achevé fin décembre 2006, ne fait pas l'objet d'amortissement depuis son achèvement (voir Note 3).

2.2 Stocks – Immeubles en cours de rénovation

Le stock des immeubles en cours de rénovation est valorisé à la valeur d'apport par l'Etat luxembourgeois, correspondant à la valeur estimée à cette date par l'Administration des Bâtiments Publics. Pour les immeubles acquis à titre onéreux, le bien est valorisé au prix d'acquisition. Ce stock reprend indistinctement les immeubles destinés à la location, à la vente ou à l'utilisation par l'Etat luxembourgeois, l'affectation de ceux-ci n'intervenant qu'à l'achèvement du projet auquel ils se rapportent. Le stock comprend en plus de la valeur d'apport ou d'acquisition, les coûts des travaux de rénovations.

2.3 Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de corrections de valeur lorsque leur recouvrement est compromis. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues si les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

2.4 Dettes

Les dettes sont inscrites à leur valeur nominale.

2.5 Comparabilité des chiffres

La ventilation des comptes ainsi que la présentation des comptes annuels ont été revus. Afin d'assurer la comparabilité, les chiffres comparatives des comptes annuels 2010 ont été adaptés.

Le Musée National d'Histoire et d'Art, ayant ouvert ses portes le 21 juin 2002 a été transféré en 2002 de la rubrique bilantaire Stocks-Immeubles en cours de rénovation à l'Actif immobilisé. Aucun amortissement n'a été enregistré au courant de l'exercice et aucun loyer n'est perçu par le Fonds pour le Musée National d'Histoire et d'Art. Le Musée est destiné à être repris par l'Etat luxembourgeois lors de l'achèvement complet de l'objet du Fonds.

La Maison Gëlle Klack ayant été achevée en 2005, il a été décidé de l'immobiliser et de procéder à un amortissement portant sur une période de 50 ans. La dotation de l'exercice s'élève à EUR 42 612,13 (2010 : EUR 42 612,13).

En décembre 2006 le bâtiment du Conseil d'Etat a été achevé, en conséquence celui-ci a été transféré de la rubrique bilantaire Stocks-Immeubles en cours de rénovation à l'Actif immobilisé. Aucun amortissement n'a été enregistré au courant de l'exercice sur le Conseil d'Etat et aucun loyer n'est perçu par le Fonds.

Note 3 – Immobilisations corporelles

	Valeur brute 31.12.10 EUR	Acquisitions et cessions de l'exercice EUR	Valeur brute 31.12.11 EUR	Corr. val. cumulées 31.12.10 EUR	Corrections de valeur de l'exercice EUR	Corr. val. cumulées 31.12.11 EUR	Valeur nette 31.12.11 EUR	Valeur nette 31.12.10 EUR
Immobilisations corporelles								
Maison Gëlle Klack – Terrain	109 073,15	0,00	109 073,15	0,00	0,00	0,00	109 073,15	109 073,15
Maison Gëlle Klack – Travaux et rénovations	2 130 606,65	0,00	2 130 606,65	-267 345,10	42 612,13	-309 957,23	1 820 649,42	1 863 261,55
Musée National d'Histoire et d'Art	26 644 479,25	11 447,88	26 655 927,13	0,00	0,00	0,00	26 655 927,13	26 644 479,25
Conseil d'Etat bâtiment et rénovations	10 477 592,90	2 804,63	10 480 397,53	0,00	0,00	0,00	10 480 397,53	10 477 592,90
Clinique Saint-Joseph	1 639 076,10	0,00	1 639 076,10	-65 563,04	-32 781,52	-98 344,56	1 540 731,54	1 573 513,06
11, rue de la Boucherie – Terrain	45 672,20	0,00	45 672,20	0,00	0,00	0,00	45 672,20	45 672,20
11, rue de la Boucherie – Bâtiment	662 624,56	0,00	662 624,56	-26 504,98	-13 252,49	-39 757,47	622 867,09	636 119,58
14, rue Wiltheim – Terrain	94 199,54	0,00	94 199,54	0,00	0,00	0,00	94 199,54	94 199,54
Maison Welle Mann – Terrain	23 797,78	0,00	23 797,78	0,00	0,00	0,00	23 797,78	23 797,78
6, rue Wiltheim – Terrain	25 780,93	0,00	25 780,93	0,00	0,00	0,00	25 780,93	25 780,93
6, rue Wiltheim – Bâtiment	1 027 228,62	278,77	1 027 902,32	-41 107,04	-20 558,05	-61 665,09	966 237,23	986 516,51
	42 880 526,61	14 531,28	42 895 057,89	-400 520,16	-109 204,19	-509 724,35	42 385 333,54	42 480 006,45
Autres installations, outillage et mobilier								
	44 422,31	0,00	44 422,31	-42 209,93	-736,61	-736,61	1 475,77	2 212,38
	42 924 948,92	14 531,28	42 939 480,20	-442 730,09	-109 940,80	-510 460,96	42 386 809,31	42 482 218,83

La maison située 6, rue Wiltheim ayant été achevée en 2008, il a été décidé de l'immobiliser et de procéder à un amortissement portant sur une période de 50 ans. La dotation de l'exercice s'élève à EUR 20 558,07 (2010 : EUR 20 557,47).

La maison située 11, rue de la Boucherie ayant été achevée en 2009, il a été décidé de l'immobiliser et de procéder à un amortissement portant sur une période de 50 ans. La dotation de l'exercice s'élève à EUR 13 252,49 (2010 : EUR 13 252,49).

La Clinique Saint Joseph ayant été achevée en 2009, il a été décidé de l'immobiliser et de procéder à un amortissement portant sur une période de

50 ans. La dotation de l'exercice s'élève à EUR 32 781,52 (2010 : EUR 32 781,52).

Note 4 – Stocks – Immeubles en cours de rénovation

Ce montant représente le stock d'immeubles cédés par l'Etat luxembourgeois ainsi que les immeubles acquis par le Fonds dont il a pour mission leur restauration.

Les îlots A et B étant totalement achevés, les ventes d'immeubles réalisées par le passé dans ces deux îlots ont été constatées au compte de résultat de l'exercice, ainsi que les plus ou moins values y relatives. Les ventes

réalisées jusqu'en 2010 ont dégagé une plus value de EUR 3 007 728,74 reprise dans les comptes annuels au 31 décembre 2010 dans le poste « Produits en relation avec l'objet de l'Établissement publics ».

Le prix réalisé lors d'une vente d'immeuble situé dans les îlots C et D en cours de rénovation est diminué directement de la valeur des stocks sans qu'une plus ou moins value ne soit enregistrée au compte de résultat. Ceci sera le cas après achèvement et réalisation définitive de l'ensemble des immeubles destinés à la revente et situé dans l'îlot correspondant.

Note 5 – Dotations en capital

Conformément à la loi du 29 juillet 1993 portant création du Fonds, l'Etat luxembourgeois a apporté au Fonds le 1^{er} octobre 1994 quatre îlots d'immeubles désignés par la loi précitée, représentant une valeur déterminée par l'Administration des Bâtiments Publics à LUF 939 195 000,--, en date du 24 juillet 2000 a été acquis par le Fonds un immeuble d'une valeur de LUF 2 000 000,--, ce qui augmente la dotation en capital à LUF 941 195 000,-- converti au 1^{er} janvier 2002 au cours officiel de EUR = 40,3399 LUF, soit EUR 23 331 614,04.

Note 6 – Dettes envers des établissements de crédit

Ce poste représente une avance à terme de EUR 7 436 805,74 (2010 : EUR 7 436 805,74), ainsi que des comptes-courants (intérêts courus compris) à hauteur de EUR 39 251 692,45 (2010 : EUR 35 638 883,23).

Conformément à la loi du 29 juillet 1993, ces dettes bancaires bénéficient de la garantie de l'Etat qui en assure les charges d'intérêts. En conséquence, les charges d'intérêts supportées au cours de l'exercice sont re-facturées à l'Etat et les revenus ainsi générés sont repris sous le poste « Autres produits d'exploitation » (voir Notes 8 et 12).

Note 7 – Autres dettes

Les autres dettes sont principalement composées d'une garantie bancaire tirée par le Fonds, qui avait émise pour une association momentanée sous-traitante du Fonds. Suite à une faillite d'un des associés de l'association momentanée, avec lequel le Fonds est en litige, cette garantie a été tirée. La garantie a été classée en autres dettes étant donné que le jugement concernant le litige n'a pas encore été rendu.

Note 8 – Autres créances

Ce poste se compose principalement par les intérêts à rembourser par l'Etat luxembourgeois pour un montant de EUR 723 474,40 (2010 : 430 750,86) ainsi que des soldes de TVA à récupérer.

Note 9 – Variation du stock d'immeubles en cours de rénovation

Ce poste représente les mouvements sur stocks résultant de l'enregistrement à l'actif du bilan des frais de rénovation de l'exercice.

Note 10 – Autres charges externes

Ce poste est essentiellement composé de frais liés à la rénovation des bâtiments.

Note 11 – Autres charges d'exploitations

Ce poste se compose principalement du montant des rémunérations allouées aux membres des organes de direction pour leur fonction. Cette rémunération s'est élevé pour l'exercice à EUR 33 569,14 (2010 : EUR 39 797,27).

Note 12 – Autres produits d'exploitation

Ce poste est représenté essentiellement par la re-facturation des intérêts débiteurs mis en charge par les banques au Fonds et remboursés par l'Etat luxembourgeois.

Note 11 – Impôts et taxes

Conformément à la loi du 29 juillet 1993, le Fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts généralement quelconques au profit de l'Etat et de la Ville, exception faite des impôts indirects (TVA).

Note 12 – Immeubles occupés par l'Etat à titre gratuit

Une partie des immeubles sont occupés par différentes Administrations de l'Etat luxembourgeois. Ils ne produisent pas de revenus de location pour le Fonds, tout en engendrant des charges d'exploitation à supporter par ce dernier. Les immeubles occupés par l'Etat luxembourgeois ne font pas l'objet d'amortissement.

Crédits photos et documents graphiques

ARCHITECTES associés pour le MAE :
GUILLERMO VASQUEZ CONSUEGRA,
A+T ARCHITECTURE, KAELL architecture
p. 15, 16, 17, 19, 20, 21

ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT
p. 36, 37, 38, 39

BEVILACQUA & ASSOCIES S.A.
p. 17

COLLECTION PRIVÉE
p. 12

GUILLERMO VASQUEZ CONSUEGRA
ARQUITECTO, Séville
p. 13, 18, 19

HLG, ingénieurs conseil
p. 15, 16

INCA
p. 29

MNHA, LUCAS Tom, photographe
p. 32, 34

MNHA, collection
p. 40, 42, 43

METAFORM
p. 23, 24, 27, 30, 31

Les illustrations réalisées par le Fonds ne sont pas spécialement mentionnées dans cette rubrique.

Nos remerciements s'adressent aux Services étatiques et communaux pour leur aide précieuse.

© FRVV 2012

Auteurs :
Isabelle Yegles-Becker, Pierre Kieffer

ISBN 978-99959-775-0-4

Rapport édité en 800 exemplaires

Impression : Imprimerie Centrale S.A., Luxembourg



