

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  
2005**



# Table des matières

---

I. Généralités	3
II. Organisation du Fonds	4
III. Travaux du Fonds	7
IV. Annexe: loi du 29 juillet 1993	61
V. Comptes annuels	65
Rapport de révision	65
Bilans aux 31 décembre 2005 et 2004	66
Comptes de profits et pertes pour les exercices clôturés aux 31 décembre 2005 et 2004	68
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2005	69

[illegible]

# I. Généralités

## Statut et organisation du Fonds

L'établissement public dénommé ci-après le «Fonds» est placé sous l'autorité du Ministre des Travaux Publics 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 pour une durée de dix ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 29 juillet 1993 portant création d'un Fonds pour la rénovation de quatre îlots du quartier de la vieille Ville de Luxembourg<sup>(1)</sup>.

Il 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.

## 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 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.

<sup>(1)</sup> Loi du 20 décembre 2002 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat.

Art. 42: Modification de la loi du 29 juillet 1993 portant création d'un Fonds pour la rénovation de quatre îlots du quartier de la Vieille Ville de Luxembourg.

L'article 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa de la loi du 29 juillet 1993 portant création d'un Fonds pour la rénovation de quatre îlots du quartier de la Vieille Ville de Luxembourg est remplacé par le texte suivant: «le Fonds est constitué pour une durée de quinze ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi».

## **1. Comité directeur**

### ***Président:***

**Serge HOFFMANN**

Inspecteur des Finances 1<sup>ère</sup> classe.

Représentant du Ministre des Travaux Publics

### ***Membres:***

**Roland BALDAUFF**

Directeur honoraire de l'Administration des Bâtiments Publics

**Jean HORGER**

Architecte-directeur honoraire de la Ville de Luxembourg,

Représentant de la Ville de Luxembourg

**Christian NOEHL**

Architecte au Ministère du Logement

**Fernand OTTO**

Directeur de l'Administration des Bâtiments Publics

**Paul REILES**

Directeur du Musée national d'Histoire et d'Art

**Gilbert SCHMIT**

Conseiller de Direction 1<sup>ère</sup> classe au Ministère des Travaux Publics,

Représentant du Ministre des Finances

**Christiane STEINMETZER**

Directrice du Service des Sites et Monuments Nationaux

# 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

## 2. Secrétariat

**Patrick PERLIC**

Inspecteur principal  
au Ministère des Travaux Publics

**Chantal COLLE**

Chef de bureau adjoint  
au Ministère des Travaux Publics

**Isabelle HELLENBRAND**

Employée au Ministère des Travaux Publics

## 3. Collaborateurs du Fonds

**Pierre KIEFFER**

Architecte, chef de projet

**Walter DE TOFFOL**

Maître d'ouvrage délégué

**Isabelle YEGLES-BECKER**

Archéologue, historienne

**Olga MENDES**

Secrétaire

## 4. Chargés d'études

**ARCO ARCHITECTURE COMPANY**

Architectes

**METAFORM Atelier d'Architecture**

Architectes

**Arlette SCHNEIDERS**

Architecte

**InCA (anc. Gehl Jacoby & Associés)**

Ingénieurs Conseil s.à r.l.  
Coordination générale du chantier

**Jean SCHMIT**

Ingénieurs

**S&E CONSULT**

Ingénieurs

**Atelier TAILLEFERT**

Restauration des décors historiques

**Thomas LUTGEN**

Restauration des décors historiques

## 5. Réviseur d'entreprises

**BDO Compagnie Fiduciaire**





L'extension du Conseil d'Etat, érigée au cours de l'année 2005



# III. Travaux du Fonds

## INTRODUCTION

Autour du Marché-aux-Poissons la normalité s'est réinstallée. Les clôtures de chantier – à part quelques-unes du côté de l'ancienne Clinique Saint-Joseph – ont disparu et on peut à nouveau embrasser du regard l'ensemble des façades du quartier. Le long des rues de la Boucherie et Sigefroi, sur le côté nord, la fraîcheur des enduits est encore palpable, la peinture des menuiseries impeccable. Le soir des fenêtres éclairées témoignent que des habitants ont élu domicile dans ces maisons qui, il n'y a pas si longtemps, abritaient des bureaux, des ateliers ou bien étaient vides.

Les objectifs que le Fonds s'était fixés, la protection du patrimoine d'un côté, la revitalisation du quartier de l'autre, semblent donc en train d'être atteints.

Encore faut-il savoir que la rénovation de maisons anciennes, l'insertion d'éléments contemporains, la création de logements peuvent être décidés et planifiés. Revitaliser un quartier par contre est une autre paire de manches, car on touche à la complexité de la Ville. Il y va du bon mélange des fonctions, de leur compatibilité. Ce sont des équilibres fragiles qu'on ne peut pas déterminer par décret, qui s'installent ou disparaissent.



La rue de la Boucherie en est un exemple éloquent. Il y a à peine une douzaine d'années que le bouquiniste y côtoyait «l'africain», le boulanger exotique ... le fleuriste aux mille arrangements extravagants, l'ésotérisme ... les pompes funèbres. Bref, un joli mélange insolite qui malheureusement n'a pas pu se maintenir. Des cafés et des discothèques ont pris le relais attirant, la nuit surtout, les jeunes en quête de distraction et de décibels, au point que les rares habitants ont dû se retirer côté cour. Aujourd'hui un calme précaire est revenu, mais çà et là les devantures affichent «à louer».

Apparemment le quartier n'a pas encore trouvé son identité propre. Pourtant avec le MNHA rajeuni il dispose désormais d'un pôle attractif capable de lui donner une orientation nouvelle, une spécificité au sein de la Ville: quartier des arts, quartier de la création peut-être, dans le sens le plus large possible, incluant bien entendu la bonne fourchette.

Par ailleurs, une réflexion approfondie sur l'espace public, son aménagement, sa réglementation, sera nécessaire car le développement commercial en est fortement tributaire. Or, c'est un domaine où le Fonds n'a pas compétence mais auquel il pourrait apporter son concours pour trouver ensemble avec la Ville et les riverains des solutions appropriées pour faire vivre le quartier.

## TRAVAUX EN 2005

Les travaux du Fonds, en 2005, se sont concentrés pour l'essentiel sur l'îlot A, notamment l'ancienne clinique Saint-Joseph, subdivisée en 2 chantiers: d'un côté la partie habitations où les premiers logements ont pu être achevés, de l'autre côté la nouvelle extension du Conseil d'Etat.

Si ces opérations ont paru moins spectaculaires que celles dans l'îlot B, c'est qu'elles ont eu lieu plus à l'écart du flux des piétons. Mais derrière les clôtures de chantier la frénésie était tout aussi importante, puisqu'il fallait rattraper plusieurs mois de retard qui s'étaient accumulés en 2004 à cause de fouilles archéologiques plus importantes que prévues.

**Ilot A, achèvement des façades de l'ancienne clinique St-Joseph**





**Ilot D – Périmètre de l'intervention pour le futur projet de logement**



**Projection sur la Côte d'Eich suivant le projet lauréat sorti lors du concours d'architecte en automne 2005**

L'ensemble des travaux, y compris le réaménagement du bâtiment existant du Conseil d'Etat, devraient être terminés à la fin de 2006.

Pour les maisons Esser et «Wëlle Mann», à l'autre bout de l'îlot A, les études architecturales et techniques ont été bouclées et les soumissions ont été lancées.



**Réaménagement du Conseil d'Etat avec en projet un chemin de corniche rendu accessible sur le côté nord de la Vieille Ville**

A noter encore l'élaboration du projet pour le prolongement de la corniche le long du mur de la forteresse dans l'îlot A.

Il débutera près du Conseil d'Etat pour déboucher dans la rue Wiltheim.

Dans l'îlot B, les derniers travaux de finition ont été achevés mais c'est la restauration de la salle Directoire, effectuée par un atelier spécialisé, qu'il y a lieu de mentionner.

Enfin pour l'îlot D, prochain secteur d'activités du Fonds, un cap important a été franchi. Un concours d'architectes organisé en deux phases a permis d'arrêter le concept du futur aménagement de l'îlot.





Appartement dans l'ancienne clinique St-Joseph

# ILOT A

## 1. Les projets d'habitations et de commerces

### CARACTERISTIQUES DU PROJET

L'ancienne clinique Saint-Joseph, classée comme monument national, a été acquise par le Fonds en 1998, avec l'objectif de rétablir les fonctions d'origine de logement et de commerce.

Mais il était hors de question de revenir à la typologie des maisons anciennes plus autonomes, certes, mais peu adaptées au mode de vie actuelle. Aussi la disposition des maisons autour d'une cour intérieure a-t-elle été mise à profit pour aménager un hall central coiffé d'une verrière et pour y installer un ascenseur commun. Celui-ci donne accès par des paliers en verre aux différents logements organisés dans les étages. Au sous-sol il est relié par un tunnel aux caves et au parking situé sous la nouvelle extension du Conseil d'Etat.

Vues de l'extérieur, les maisons gardent leur aspect individuel qui est encore renforcé par une adaptation des toitures. L'intérieur par contre s'apparente plus à une grande résidence regroupant avantagement locaux techniques et communs.

Seule la maison ④, au-dessus du Schéieslach, est traitée en solitaire. Sa faible profondeur n'autorise qu'un seul logement, organisé en triplex et accessible directement par la rue.

Le projet a été conçu par le bureau Arco Architecture Company.



**Dans l'îlot A, six maisons avec au total  
17 appartements et 5 commerces seront réalisés**

**Le hall central avec l'ascenseur**







**Etage +1**



**Etage +2**



**Etage 0**



**Etage +3**

## LE PROJET EN CHIFFRES

- 13 logements, de 64,88 à 191,94 m<sup>2</sup>
- 5 commerces
- 46 parkings
- surface construite: 2.590 m<sup>2</sup>  
(logements + commerces)



Rue Sigefroi



Rue Wiltheim



Etage +4



Scheieschlach



## FUTURS LOGEMENTS DANS LES MAISONS ESSER ET WËLLE MANN

A l'autre bout de la rue Wiltheim, près de la descente vers le Pfaffenthal, une maison au pittoresque indéniable attire le regard du promeneur. Acquisée initialement par l'Etat pour être intégrée dans le MNHA, la maison Esser aura finalement une autre destination.

**La maison Esser sera transformée en maison unifamiliale et la maison Wëlle Mann disposera de trois logements**





En effet, suite à l'opération de restructuration et d'agrandissement du Musée, le Fonds, propriétaire des lieux, a jugé plus opportun de récupérer cette maison tout comme la maison voisine (Wëlle Mann) pour les réaffecter au logement.

Puisqu'il s'agit de promouvoir l'habitat dans le quartier, pourrait-on imaginer meilleur endroit au sein de la Vieille Ville?

Le projet d'architecte prévoit deux entités distinctes. La maison Esser sera organisée en maison unifamiliale, de la cave au grenier et la maison Wëlle Mann disposera de trois logements, dont un en duplex. Puisque cette dernière sera détachée des bâtiments de la section «Vie Luxembourgeoise» du MNHA, la construction d'un nouvel escalier, donnant accès aux étages, sera nécessaire. Une cave sera aménagée sous une partie du rez-de-chaussée pour recevoir les locaux techniques.

D'aucuns ont déploré la disparition de la taverne Wëlle Mann qui faisait office de café du Musée. Cette fonction allait lui être enlevée par la réorientation du Musée sur la Place du Marché-aux-Poissons où le nouveau café a enfin pu trouver sa place à côté de l'accueil. Plus grave, la séparation des maisons Esser et Wëlle Mann en deux unités, telles qu'elles existaient à l'origine, et l'ajout d'un escalier, rendaient impropre la surface restante à la fonction d'un café autonome.



**Maisons Esser et Wëlle Mann**



## LES COMMERCES

Par la création de cinq commerces, le Fonds souhaite participer à la revitalisation de cette partie de la vieille ville, qui a connu une forte régression de son activité commerciale dès le début du XX<sup>e</sup> siècle.

Les nouveaux commerces se trouvent aux numéros 2, 4, 6, rue Wiltheim ainsi que dans le passage du Schéieschlach. Les commerces 2 et 6, rue Wiltheim comprennent outre le niveau rez-de-chaussée les anciennes caves médiévales. Alors que ces dernières étaient encombrées d'installations de chauffage, d'électricité et d'innombrables subdivisions pour le stockage des vivres du temps de la clinique Saint-Joseph, ces mêmes locaux offrent aujourd'hui un espace dégagé qui remet en valeur les voûtes médiévales. Ces caves, qui furent jadis utilisées pour le stockage des fûts de vin, pourront désormais être aménagées pour des besoins commerciaux au goût de notre époque.

Le règlement de copropriété exclut une activité des commerces de la rue Wiltheim (rez-de-chaussée et caves) qui nuirait à la qualité de vie des habitants de l'immeuble.

**Jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, les commerces entouraient la place du Marché-aux-Poissons**

**Quatre commerces réintégreront la rue Wiltheim**

**4, rue Wiltheim, ancienne devanture en cours de rénovation**







Etage 0



Etage -1

C1	Commerce 1 : 001 + 006	= 107,37 m <sup>2</sup>
C2	Commerce 2 : 002 + 004 + 007 + 001	= 138,18 m <sup>2</sup>
C3	Commerce 3 : 003 + 008	= 207,67 m <sup>2</sup>
C4	Commerce 4 :	= 116,94 m <sup>2</sup>
	Atelier : 005	= 77,01 m <sup>2</sup>

La grande cave  
médiévale avec  
pilier central après  
déblayement



## LE PARKING

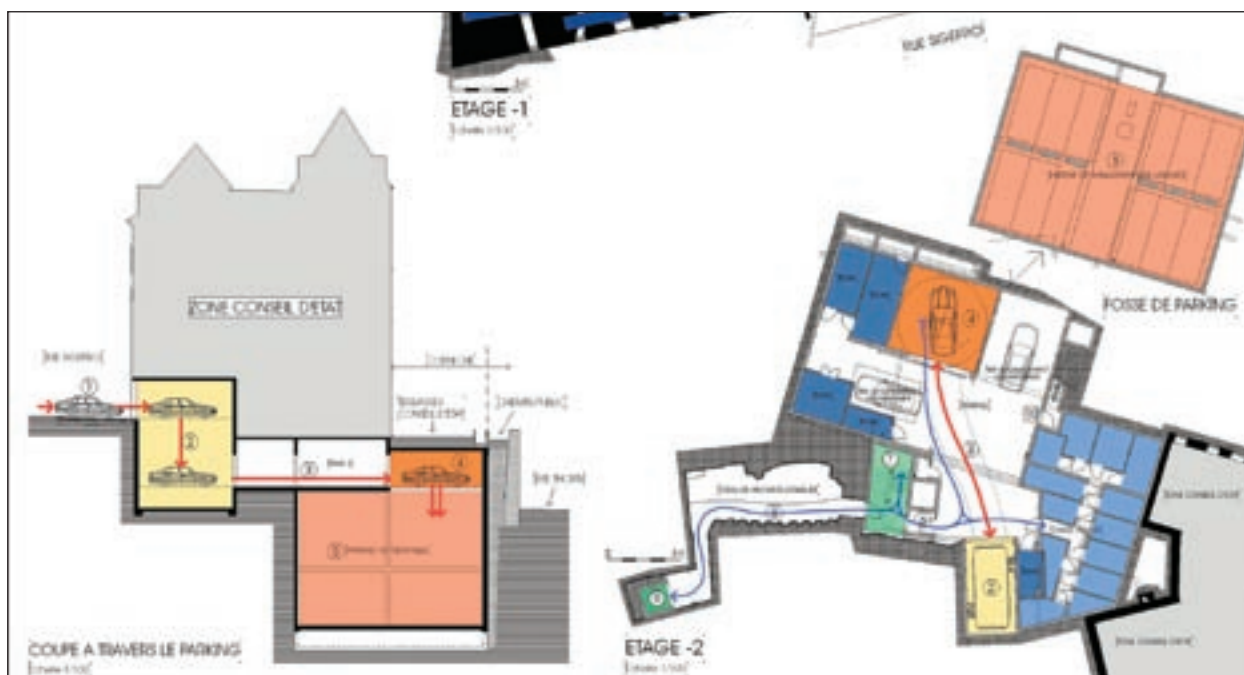
La planification du parking sur ce site étriqué, coincé entre le mur de fortification et des bâtiments à préserver, relevait du défi. Un parking traditionnel avec des rampes d'accès n'étant pas possible, la solution d'un système de parage automatique était retenue, en raison du volume réduit dont il a besoin.

A partir de la rue Sigefroi, le conducteur descend par un ascenseur dans le premier sous-sol du bâtiment et se dirige vers la plate-forme mobile qui se trouve en face. C'est là qu'il quitte son véhicule et commande sur une borne électronique le parage de sa voiture.

Celle-ci est rangée automatiquement via un système de palettes dans le silo souterrain. Au retour et afin de réduire l'attente au strict minimum la voiture peut déjà être commandée pour sa sortie à partir de l'appartement.

L'ensemble du système, ascenseur et parking automatique, représente cependant un coût bien supérieur à celui d'un parking traditionnel. Afin de pouvoir maintenir le coût par emplacement à un niveau raisonnable, le nombre des emplacements a été augmenté à 46 unités. Ceci permet au Fonds de pallier au manque d'emplacements dans l'îlot B.

Schéma de fonctionnement





**Au premier sous-sol la plate-forme mobile prend en charge la voiture**

**Intérieur du silo de stockage avec 46 places disponibles**



#### **Fiche technique OTIS**

Système:	Parksafe 582 de Wöhr Automatik Parksysteme
Niveaux souterrains:	4
Emplacements par niveau:	12 (moins 2 emplacements)
Nombre d'emplacements de parking:	46
Zone de transfert:	1
Ascenseur:	1

#### **Dimensions maximales des véhicules**

Longueur:	5,25 m
Largeur:	2,10 m
Hauteur:	de 1,6 m pour 30 voitures de 2,0 m pour 16 voitures
Poids maximal du véhicule:	2.500 kg



## LES TRAVAUX EN 2005

Sous la conduite du coordinateur général du Fonds, les travaux en 2005 ont porté sur l'achèvement des toitures, la réfection des façades et sur l'aménagement des espaces communs et des appartements.

Principalement ont été construites les nouvelles toitures qui définissent une silhouette différente par rapport à celle connue entre 1960 et 2000. Les toitures à maintenir ont été rénovées: sablage des fermes, puis le cas échéant, remplacement nécessaire des chevrons, pannes, poinçons trop abîmés.

Les façades des rues Wiltheim et Sigefroi ont été ravalées et recouvertes de mortier de façade du type «Muschelkalk». Les pierres des encadrements et les corniches ont été nettoyées et enduites de peinture à base

minérale colorée, suivant les recommandations du Service des Sites et Monuments nationaux.

Les travaux de second œuvre suivent ceux de gros œuvre dans les parties les plus avancées du chantier. Les murs sont plâtrés, les installations techniques sont posées dans la plupart des zones au fur et à mesure que le gros œuvre est fermé: menuiseries en bois pour les fenêtres, menuiseries métalliques pour les verrières.

Dans la partie logement du projet les travaux de finition sont en cours: pose des revêtements, pose des menuiseries nouvelles ou restaurées et mise en peinture.

Dans l'espace commun, la structure métallique qui porte les paliers et qui intègre la cage d'ascenseur est mise en place après avoir été assemblée en atelier. Les travaux de l'ascensoriste de même que la pose de l'enduit dans le hall sont en cours.

**Le cloisonnement intérieur sera complété par des parties vitrées: espace généreux, mise en valeur des plafonds**



**La nouvelle charpente reprend l'allure classique des toitures en pente raide de la ville**





**Travaux de reconstruction et de consolidation des charpentes**



**Rénovation extérieure en grande partie achevée fin 2005**

**Les menuiseries d'origines sont réintégrées après restauration**



**Décapage des pierres de tailles extérieures avant mise sous peinture**





## RÉNOVATION ET RESTAURATION DES ÉLÉMENTS HISTORIQUES

### • LE BOIS



Les structures en bois à l'extérieur de l'immeuble comme les portes d'entrée du XVIII<sup>e</sup> siècle, la corniche de la maison 6, rue Wiltheim et la menuiserie de la vitrine avec petits bois du 4, rue Wiltheim ont été restaurées alors que les châssis des fenêtres sont neufs.

A l'intérieur, un soin particulier est porté à la restauration des anciennes charpentes, des plafonds en bois en partie visibles et des menuiseries à conserver.

Les structures des madriers et poutres, renforcées par des chapes collaborantes et laissées apparentes, apportent aux pièces une ambiance toute particulière. Les sols stabilisés sont recouverts de parquet en bois de chêne ou bien de carrelages en grès. Dans les pièces à grande valeur patrimoniale, le sol en bois est soit maintenu et restauré, soit rétabli dans le respect des techniques traditionnelles de la pose sur lambourdes.

Les anciens placards en bois nobles (noyer et chêne) sont remis à leur emplacement d'origine après rénovation. Les portes anciennes rénovées sont maintenues respectivement déplacées. Les boiseries sont remises en place à leur emplacement d'origine.

**Le plafond restauré qui reste apparent**



**Boiserie d'origine**



**Un long et méticuleux  
travail de restauration d'une  
charpente datant vers 1620**



- **LA PIERRE**

Les pierres de taille ont été nettoyées avec précaution. A l'intérieur on les retrouve au niveau des encadrements de portes, des manteaux de cheminées ou des nervures des caves médiévales.

Les pierres des encadrements et les corniches ont été nettoyées puis protégées contre les intempéries par des enduits de peinture à base minérale colorée, suivant les recommandations du Service des Sites et Monuments nationaux.



**Reconstruction d'une corniche suivant  
sa mouluration d'origine**

**Décapage des éléments extérieurs en pierre**

**Lisibilité des interventions de restauration**



## • LE STUC



La maison 4, rue Wiltheim et deux pièces de la maison 3, rue Sigefroi possèdent des pièces aux plafonds richement ornés qui peuvent être qualifiés d'exceptionnels.

Avec l'accord du Service des Sites et Monuments nationaux, la restauration des stucs a été confiée à un atelier spécialisé.

Deux plafonds des deux principales pièces de la maison 4, rue Wiltheim sont en cours de restauration. Le décapage du plafond au scalpel a permis de retrouver une succession de 14 couches de peinture à base de chaux. Des perforations sont réalisées pour stabiliser le staff de l'époque de Louis XIV. Des fibres de verre sont utilisées pour le maintien de la structure et des injections permettent sa consolidation.

Des moulures manquantes sont recréées et toutes les fissures sont fermées avant la mise en peinture.



**Décapage fin au scalpel**

**Restauration des parties abîmées d'un stuc  
du style Louis XIV**

**Moulage pour compléter les parties manquantes**



Partie ancienne (1960) et partie nouvelle



# ILOT A

## 2. Restructuration du Conseil d'Etat

### CARACTERISTIQUES DU PROJET

L'agrandissement du bâtiment du Conseil d'Etat est réalisé sur le site adjacent, où une partie de l'ancienne clinique a pu être démolie. En plan, l'architecture de l'extension continue la forme trapézoïdale du bâtiment actuel et définit à l'intérieur un hall spacieux et représentatif, éclairé par une verrière. Les façades du nouveau corps de bâtiment sont de facture sobre, à l'image du bâtiment existant pour s'intégrer dans l'ensemble urbain de la Vieille Ville.

Du côté rue Sigefroi, des parties historiques de l'ancienne clinique sont maintenues dans le projet et restaurées.

Le projet a été conçu de sorte que la haute autorité puisse déménager sitôt l'annexe achevée, libérant ainsi le bâtiment existant qui à son tour sera adapté aux exigences nouvelles. Une grande salle plénière sera aménagée au 3<sup>e</sup> étage, un nouvel ascenseur installé.

Mais le décor intérieur, si caractéristique des années 50, sera maintenu intégralement: le sol au dallage irrégulier, l'escalier élancé, les encadrements de porte en pierre verdâtre, les appliques en verre, les menuiseries anodisées...

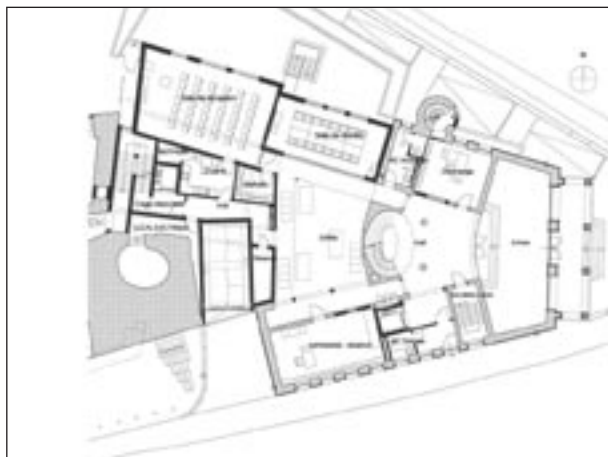


**Extension du Conseil d'Etat: Nouvelle construction le long du boulevard Thorn et affectation d'une partie de l'ancienne Clinique Saint-Joseph**

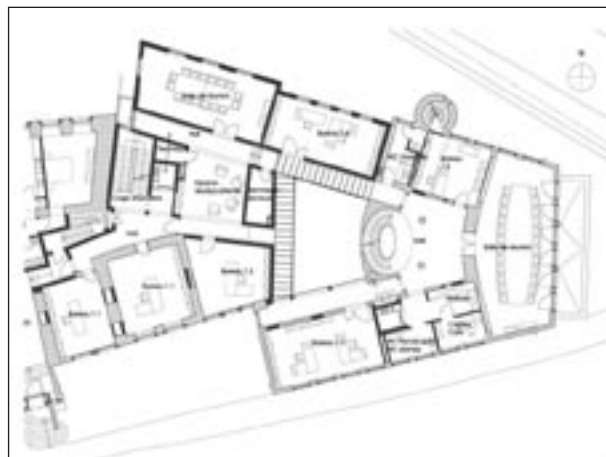
Et encore, c'est l'aspect extérieur du bâtiment, souvent mal-aimé, qui a fait l'objet de discussions au sein du comité-directeur. Voulant épurer le dessin de façade, l'architecte avait éliminé dans son projet initial la petite tourelle avec son escalier, accolée au bâtiment et qui, suite au réaménagement prévu, n'aurait plus d'utilité.



**Intérieur des années 1950**



**Etage 0**



**Etage +1**



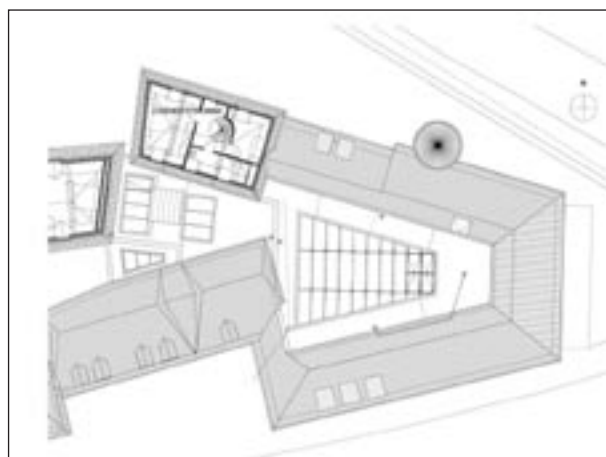
**Etage +2**



**Etage +3**



**Etage +4**



**Etage +5**

Du point de vue de l'architecture ne fallait-il pas voir dans la tourelle, tout comme dans le porche d'entrée, des anachronismes?

D'un autre côté, avait-on le droit de «corriger» la façon de penser l'architecture de nos prédécesseurs?

Eh bien, avant de passer à l'acte ... la tourelle fut sauvée.



**Travaux de second-œuvre**

## TRAVAUX EN 2005

Les travaux en 2005 ont concerné la construction du parking souterrain, enfouie à plus de 12 mètres dans le rocher et de l'annexe du Conseil d'Etat, située au-dessus. Commencé en début de l'année, le gros œuvre, réalisé avec des prémurs a pu être achevé vers le milieu de l'année. Les travaux de second-œuvre, comprenant les installations techniques et le plâtrage ont suivi, toujours à un rythme très soutenu imposé par la coordination générale.



**Du sous-sol en janvier 2005 ...**

Si le projet et la construction du Bâtiment sont réalisés par le Fonds, le parachèvement, l'éclairage et le mobilier sont réalisés par l'Administration des Bâtiments Publics.

La coordination générale a fait sien le défi de respecter la date butoir de novembre 2006, date du 150<sup>e</sup> anniversaire du Conseil d'Etat, où l'ensemble des bâtiments nouveaux et rénovés sera inauguré.



**... au 6<sup>e</sup> niveau des toitures en décembre 2005**





La maison de maître dans l'îlot D



# ILOT D

## CONCOURS D'ARCHITECTE

### INTRODUCTION

Le prochain transfert des institutions judiciaires de l'actuel site dans l'îlot D vers le plateau du Saint Esprit, donne au Fonds l'occasion de procéder à une rénovation en profondeur de cet îlot et de répondre ainsi à un besoin de revitalisation de la Vieille Ville. Les bâtiments occupés par la Justice sont de moins en moins adaptés aux exigences de cette administration, en termes d'espace, de fonctionnalité et de sécurité. En outre, ce site mérite, de par sa situation particulière au sein de la ville, une affectation nouvelle et un embellissement général.

En 2005, le Fonds a organisé un concours d'architectes pour la restructuration de la partie nord de l'îlot D qui lui appartient.

### EVOLUTION HISTORIQUE

Jusqu'à 1870 environ l'îlot était délimité au Nord par les remparts, se terminant par des jardins et quelques édifices militaires. La rue du Nord n'était qu'une impasse.

Le démantèlement des fortifications donna lieu à l'élaboration de projets d'urbanisme de grande ampleur, telle la Place du Théâtre avec son prolongement en forme de parc s'ouvrant sur la vallée. La rue du Casino, l'actuelle côte d'Eich, fut élargie en 1913 et une nouvelle rue, dans le strict alignement de la Place du Théâtre, fut aménagée sur l'emprise des anciennes fortifications, dans la meilleure tradition du



XIX<sup>e</sup> siècle. Les nouveaux terrains ainsi délimités furent mis aux enchères comme places à bâtir. La majeure partie revint à un propriétaire, A. de St Hubert, fabricant de chicorée, déjà installé sur place dans l'ancienne impasse rue du Nord (actuel restaurant Chiggeri). Il put ainsi arrondir sa propriété et en faire une seule parcelle.

Sur l'autre grande parcelle de cette partie nord, propriété bourgeoise, était situé l'immeuble Neuheuser. Implanté dans la rue du Casino, ce bâtiment fut transformé en 1828 en casino militaire avant d'y accueillir différentes associations. Il fut démoli avec la maison voisine en 1958 pour faire place à un grand bâtiment administratif.

Ainsi, encore de nos jours, la structure parcellaire dans l'ensemble de l'îlot reflète la genèse de ce tissu urbain, du Moyen Age dans la partie sud jusqu'aux temps modernes voire contemporains dans la partie nord.

## ANALYSE DU SITE

Lors des travaux exécutés dans les îlots A et B, le Fonds fut confronté à une architecture ancienne et variée dont l'origine pouvait remonter au XVI<sup>e</sup> siècle voire au-delà. Les fouilles archéologiques accompagnant ces chantiers lui réservèrent maintes surprises.

Les travaux à effectuer dans la partie nord de l'îlot D, par contre, s'annoncent de ce point de vue moins aléatoires: les maisons anciennes qui longent la rue du Nord sont toutes de la première génération et furent construites après 1880. Leur terrain d'implantation tout comme la nouvelle rue ont été aménagés à l'emplacement même des imposants remparts qui furent démolis vers 1870.

Les maisons de la rue du Nord présentent une grande homogénéité en façade et reflètent donc bien l'idée de composition urbaine qui prévaut pour l'ensemble de la Place du Théâtre.

Elles ont toutes une profondeur de 10 m, des toits à deux versants avec des pentes identiques et des corniches bien alignées en dépit d'une légère déclivité de la rue. Seuls les bâtiments d'angle de part et d'autre de la Côte d'Eich adoptent le toit à la Mansart pour souligner l'entrée dans la Vieille Ville. Plus loin, au tournant de la rue du Nord, la maison de maître placée en diagonale avec sa grande toiture marque l'aboutissement de cet alignement et fait figure de belvédère au-dessus de la vallée. En contraste avec les façades sur rue, les façades arrière restent sobres sans décoration aucune.

Toutes ces maisons sont érigées au-dessus de caves voûtées et comportent un rez-de-chaussée et deux niveaux pleins. Planchers et escaliers sont exécutés en bois.



Le grand bâtiment longeant la Côte d'Eich fut construit en 1958 à l'emplacement de l'ancien Casino militaire. Sa façade très moderne pour l'époque est constituée de panneaux de verre alternant avec des panneaux pleins de couleur bleu sur châssis d'aluminium.

Le bâtiment se prolonge dans la cour par une construction sur un niveau en élévation qui était conçu d'origine comme salle de projection.

Un autre bâtiment coupe la cour en biais et a été construit dans les années 1920 pour les besoins de bureaux de l'entreprise AEG.

La maison sise à l'intérieur de l'îlot à côté du complexe «am Dierfchen», affiche une façade à l'ancienne et comprend une tourelle d'escalier en saillie. Les premier et deuxième étages qui appartiennent au Fonds, abritent une salle d'audience et des bureaux occupés par les institutions judiciaires. Il s'agit d'une reconstruction datant de 1983.

Enfin, il reste à mentionner un ouvrage souterrain d'origine militaire – une cave à deux niveaux, plus précisément une casemate. Elle a été construite dans la courbe du fossé de l'enceinte médiévale probablement au cours du XVII<sup>e</sup> siècle, au moment de la création du bastion du Gouvernement. Partiellement située sous une maison privée, elle passe sous la rue du Nord pour aboutir aux deux canonnières aménagées dans la courtine et qui devaient assurer la défense de la porte «les trois Tours».

Cette cave établit la jonction entre le Palais de Justice et son annexe de la rue du Nord. Son niveau supérieur sert à la conservation d'archives, le niveau inférieur étant désaffecté pour cause d'humidité.



**Salle d'audience située dans le bâtiment en copropriété**



**Occupation actuelle du site. En rouge: ancienne cave datant du temps de la forteresse**

## LE CONCOURS D'ARCHITECTES

### OBJECTIFS DU CONCOURS

Avec la réhabilitation de la partie nord de l'îlot D, le Fonds se propose de réaliser un programme qui donne priorité au logement pour contribuer au rééquilibrage de la fonction d'habitat au centre-ville. Le site s'y prête favorablement; à deux pas de l'animation de la Grand-rue, il offre le calme d'une situation en bordure de ville avec une vue superbe sur les flancs verdoyants de la vallée de l'Alzette.

La restructuration permet, d'une part, de retravailler l'intérieur de l'îlot qui au fil du temps s'est encombré de volumes à visée purement fonctionnelle et, d'autre part, de repenser l'intégration du bâtiment administratif de la Côte d'Eich. Le comité-directeur du Fonds estime qu'une démolition pourrait être plus avantageuse puisque l'agencement intérieur du bâtiment se prête difficilement à une reconversion en logements.

Le projet de restructuration pourrait être mis à profit pour l'organisation d'un parking résidentiel en sous-sol, condition indispensable pour la réussite d'un programme de logements. Le concours porte également sur les maisons de la rue du Nord qui sont à rénover, dans le respect des décors existants.

Afin de pouvoir offrir des possibilités d'habitat à une population diversifiée le Fonds accorde une grande importance à l'aspect économique et notamment au prix de revient des appartements. Il demande aux concurrents d'y apporter toute leur attention lors de l'élaboration des projets.



**Etat existant**





## DEROULEMENT DU CONCOURS

Au cours de l'année 2005, le Fonds a lancé un concours anonyme restreint à deux degrés. L'appel de candidatures a été publié au Journal Officiel de l'Union Européenne. Après une présélection sur base de dossiers le jury a retenu, parmi les 52 intéressés, 8 bureaux pour participer au concours.

Phase I: En date du 17 juin 2005, le jury a sélectionné 3 projets sur base des critères suivants: intégration urbanistique et contextuelle, conception architecturale générale, accomplissement du programme et économie du projet.

Phase II: En date du 19 septembre 2005, le jury procède à la sélection du lauréat sur base des mêmes critères et en tenant compte des recommandations données lors de la phase I.

**Présentation du résultat  
du concours**



## COMPOSITION DU JURY

- Serge Hoffmann,
- Christian Noehl,
- Fernand Otto,
- Gilbert Schmit,
- Christiane Steinmetzer\*,  
membres du comité directeur et
- Sonja Gengler (architecte VDL)
- Vittorio Magnago Lampugnani (architecte)
- Arlette Schneiders (architecte)

La présidence du jury a été confiée à Monsieur Vittorio Magnago Lampugnani, architecte, professeur à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Zurich.

\*représentée en deuxième phase par John Voncken

## EXPOSITION

L'ensemble des projets phase I et phase II a été exposé, du 4 au 12 octobre 2005, dans les locaux des institutions judiciaires sur le site même.



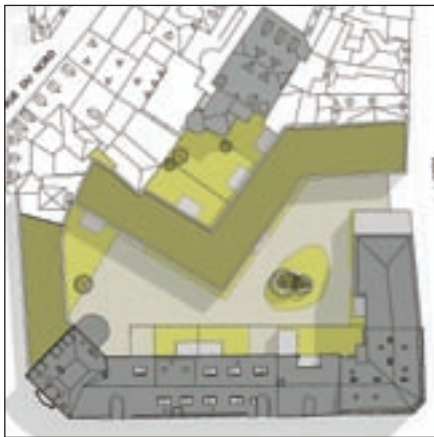
# PHASE I



**Bertrand Schmit**



**Architecture Project**



**Retenu pour phase II**

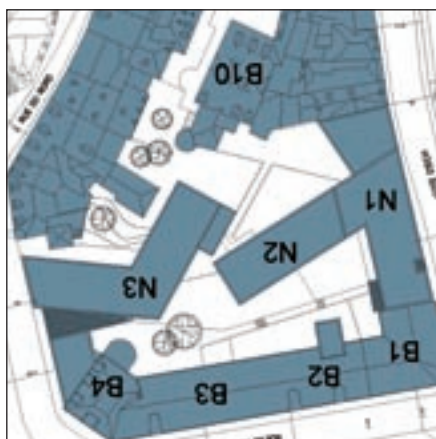


**Metaform**



**Planet +**





**m3 architectes**



**Retenu pour phase II**



**Georges Reuter**



**Retenu pour phase II**



**Schemel-Wirtz**



**Witry & Witry**

Le jury apprécie la forme urbaine et l'articulation que propose le projet lauréat par rapport au reste de l'îlot en créant une charnière entre les typologies.

**La façade côte d'Eich:** le traitement de la façade du nouveau bâtiment Côte d'Eich est harmonieux dans son rythme et dans son unité. Cette façade présente une claire différenciation entre le rez-de-chaussée et les étages tout en s'intégrant dans le tissu urbain.

**Cour et accès:** les jardins privés créent une transition entre les niveaux de la cour et les façades arrière des bâtiments de la rue du Nord.

**Logements:** ils sont bien conçus et le projet propose un grand nombre de types variés de logements dont l'aménagement est flexible et présente un potentiel de diversification et d'augmentation du nombre d'unités sans modification du concept.

**Façade Côte d'Eich:** Bien que le volume du nouveau bâtiment se raccorde mieux aux bâtiments environnants, la double façade n'est pas admissible pour les commerces. La façade ne présente pas de différenciation entre les commerces au rez-de-chaussée et les logements aux étages. Pour les logements à l'étage, l'espace entre la peau et la façade ne peut pas remplacer des balcons.

**Cour et accès:** L'accessibilité pour les piétons et les automobiles est très clairement identifiable, le parking est conçu de manière très rationnelle.

Le projet s'est amélioré en raison du nouveau traitement de l'accès vers l'intérieur de la cour et au bâtiment N2. Le rapport entre celui-ci et les façades des bâtiments B2 et B3 est plus ouvert.

Le traitement sud de la cour avec ses pignons nus camouflés de végétation peut prendre un aspect résiduel. Le recul latéral entre le bâtiment N2 et le nouveau bâtiment Côte d'Eich est très étroit.

**Logements:** La typologie des bâtiments N2 au centre de la cour n'est pas assez urbaine.

Dans l'ensemble les logements sont bien conçus sauf les habitations inférieures du bâtiment N2 qui peuvent prendre un caractère de cave.

Le candidat a pris en compte les recommandations du jury sans pouvoir améliorer la qualité générale des nouveaux bâtiments: le concept clair de «deux bâtiments isolés au milieu de la cour» est compromis par les multiples corps ajoutés.

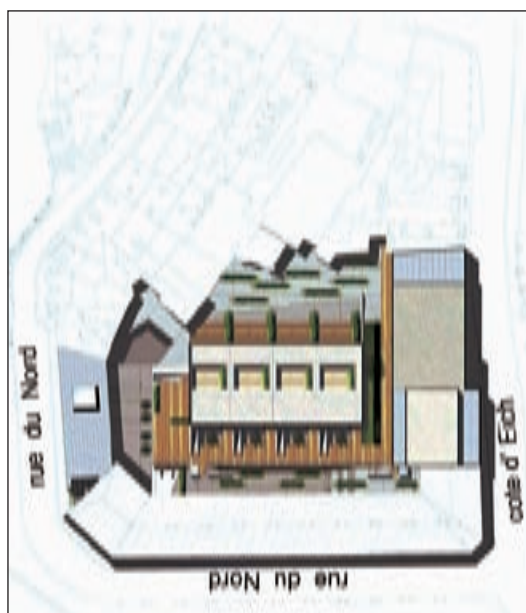
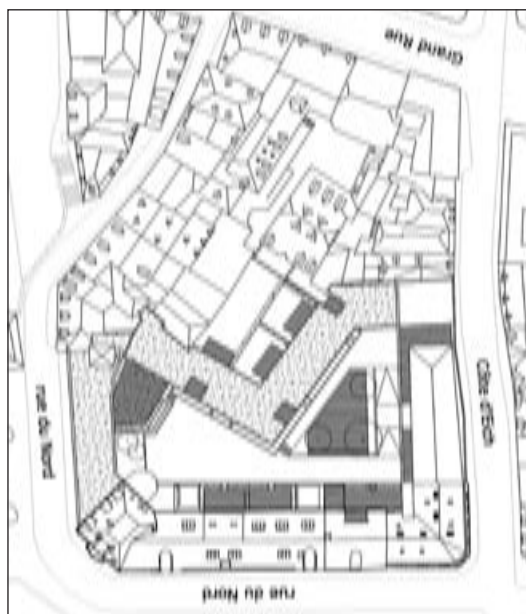
**Cour et accès:** Les accès aux bâtiments restent complexes.

La cour reste fragmentée et les espaces libres prennent un caractère résiduel.

Le traitement des façades n'a pas été amélioré.

**Logements, commerces:** Beaucoup de logements sont orientés d'un seul côté, souvent au nord.

La conception des locaux destinés aux commerces est encombrée.







**1<sup>er</sup> PRIX  
METAFORM**



**2<sup>e</sup> PRIX  
SCHEMEL-WIRTZ**



**3<sup>e</sup> PRIX  
GEORGES REUTER**

## PRESENTATION DU PROJET PAR LE BUREAU METAFORM

### L'ILOT D

Le projet multifonctionnel, se situant sur un site exceptionnel (vues, passé historique, centralité), rectifie une des erreurs urbanistiques et architecturales des décennies passées.

Des logements de types et de tailles différentes se conjuguent avec des commerces et d'autres fonctions (bureaux, salles de réunion, exposition...) pour former un ensemble cohérent avec des ambiances spécifiques.

### Côte d'Eich – rendre son identité

L'actuel bâtiment B7 ne favorise pas les chalands à se promener depuis la Grand-Rue vers la Place du Théâtre. Il donne une fausse impression de fin de rue et empêche les commerces dans cette rue de profiter de l'affluence que connaît la rue piétonne.

Le nouveau bâtiment de la côte d'Eich remédie à ce problème à plusieurs niveaux:

Tout d'abord, en reprenant les alignements des maisons voisines (façade, corniche faîtière) il favorise une lecture globale de l'ensemble de la rue. Aucun décrochement ni retrait important ne perturbe la fluidité des façades. Cette fluidité est accentuée par le développement en douceur de la façade s'inspirant de l'ancien hôtel Neuheuser d'avant 1958.

Ensuite, le nouveau bâtiment amène les promeneurs dans cette rue qui accueillera des commerces supplémentaires. Finalement, le lien physique entre la Grand-Rue et la place du Théâtre est rétabli.

### L'intérieur d'îlot – des espaces et des perspectives

Ce projet donne une grande importance aux espaces communs et privés en intérieur d'îlot.

Le nouveau bâtiment (N2) reprenant certains alignements (Chiggeri, maison profitant de vues sur la propriété) partitionne l'espace en trois parties bien distinctes. Ces espaces permettent des perspectives intéressantes et des ambiances différentes. Les diagonales ainsi créées rendent la lecture de l'ensemble dynamique. Le nouveau bâtiment qui ne dispose que de 3 niveaux (rez+2) favorise l'ensoleillement de l'ensemble des logements et des cours.

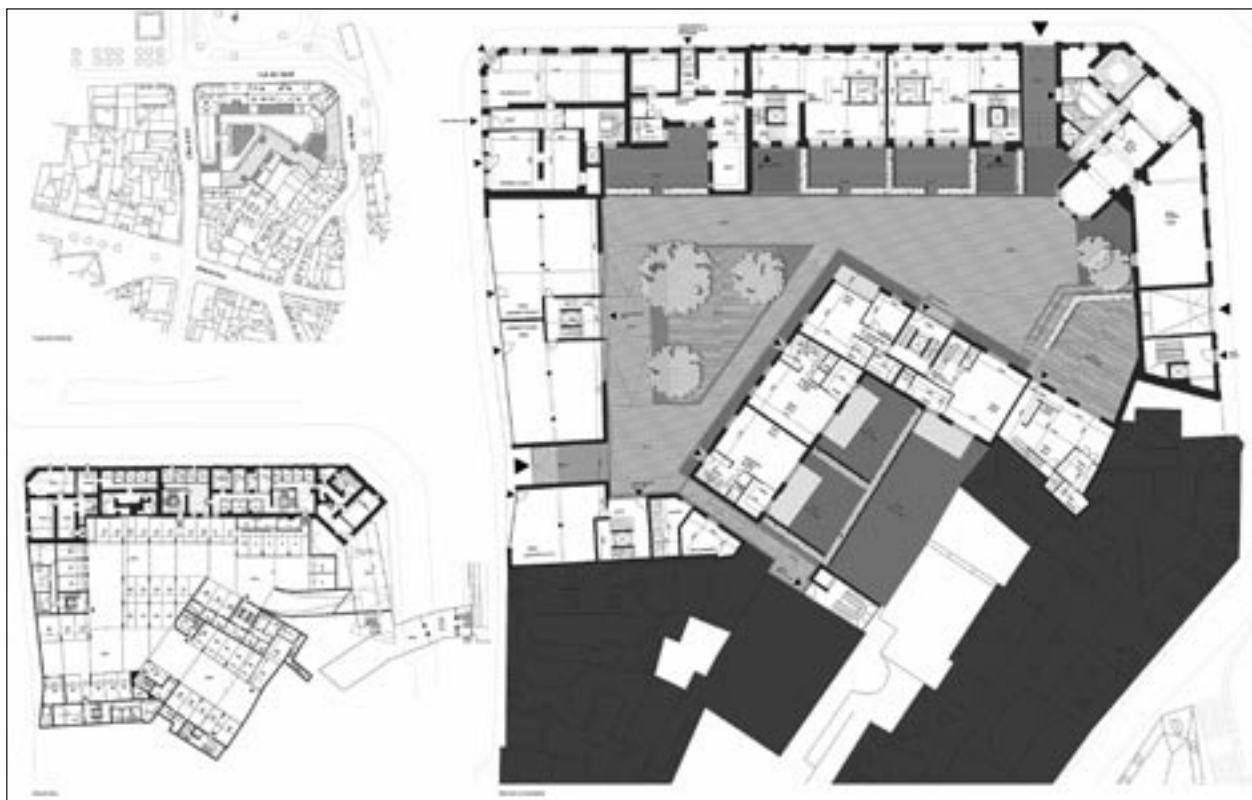
### L'ARCHITECTURE

#### La Côte d'Eich – architecture publique

La façade du bâtiment N1 découpée en trois parties reprend les alignements les proportions des maisons voisines et rend la façade de la rue entière beaucoup plus fluide. Les nouvelles affectations (commerce/logement) amènent une différenciation nette entre une façade vitrée au rez-de-chaussée et une façade massive (enduit) aux deux étages. L'étage en retrait réinterprète la toiture mansardée du bâtiment B1.

L'expression rigoureuse des ouvertures de fenêtres renforce le côté traditionnel et rationnel de cette façade qui donne vers une des artères du centre de la Ville. Elle est la «vitrine» du projet et doit pour cela marier l'intégration au tissu urbain existant et affirmer en même temps le côté contemporain de la nouvelle intervention.

L'élargissement de la Côte d'Eich amène l'inclinaison des ouvertures pour créer de nouvelles perspectives vers la Place du Théâtre et la Grand-Rue. Ces inclinaisons revisitent les anciennes typologies des fenêtres verticales voisines.



### La cour intérieure – architecture d'intérieur d'îlot

Le nouveau bâtiment N2 se différencie de manière très nette du reste des bâtiments.

Son positionnement au centre de l'îlot lui confère un statut particulier car il n'est pas directement connecté à l'espace public.

L'expression architecturale dénote d'une volonté de contraster avec les bâtiments bordants l'espace public.

C'est la raison pour laquelle la façade est revêtue de bois avec des panneaux coulissants. Ce matériau contraste fortement avec la massivité des autres bâtiments et renforce ainsi le côté pavillonnaire de la construction. Le traitement horizontal (dalles en apparent, alignement des frises de bois) réduit la hauteur de la construction et élargit visuellement les espaces extérieurs. Le bois est ainsi en totale harmonie avec la végétation en intérieur d'îlot donnant et créant ainsi une ambiance chaleureuse et conviviale.



Jusqu'en 1958



Situation actuelle



Situation future







Appartement avec mezzanine 1, Passage G lle Klack

# ILOT B

## HABITATIONS ET COMMERCES

### CARACTERISTIQUES DU PROJET D'HABITATION

Dans un milieu urbain dense en constructions d'habitations, l'îlot B de la vieille ville de Luxembourg offrait avant 1997 un agencement architectural peu fonctionnel et une dégradation continue du bâti.

Avec le lancement de deux concours d'architecture en 1997 pour la restructuration du Musée national d'Histoire et d'Art et la rénovation de l'îlot d'habitation Zinnen, le Fonds a pu élaborer son projet sur l'ensemble d'un îlot, ce qui lui a permis de trouver de nouvelles solutions pour recomposer l'espace. Aujourd'hui, les projets sont devenus réalité et on constate que d'une part le Musée national d'Histoire et d'Art est agrandi et recentré sur la place du Marché-aux-Poissons et d'autre part que l'îlot d'habitation Zinnen est entièrement rénové, doté d'habitations variées et muni d'un parking souterrain.

L'architecte Arlette Schneiders a créé un concept original pour intégrer les arrière-bâtiments par le moyen des cours qui deviennent des espaces de circulation. De ce fait l'ancienne typologie urbaine, où l'accès du bâtiment arrière n'était possible que par le bâtiment frontal, est remplacée par un concept plus fluide et mieux agencé.

Les logements sont construits à neuf ou rénovés. Les décors intérieurs sont restaurés. Les façades sont rafraîchies par des enduits et des textures qui s'harmonisent au mieux avec le contexte urbain.



**La cour plantée au milieu de l'îlot**

**L'entrée du 1, Passage Gëlle Klack**







## Le projet d'habitation réalisé en deux phases

### Phase 1:

Maisons A, B, C, D  
Chantier: 2000-2002

### Phase 2:

Maisons 7, 9 et 11, rue de la Boucherie  
Maisons E, F  
Chantier: 2002-2005

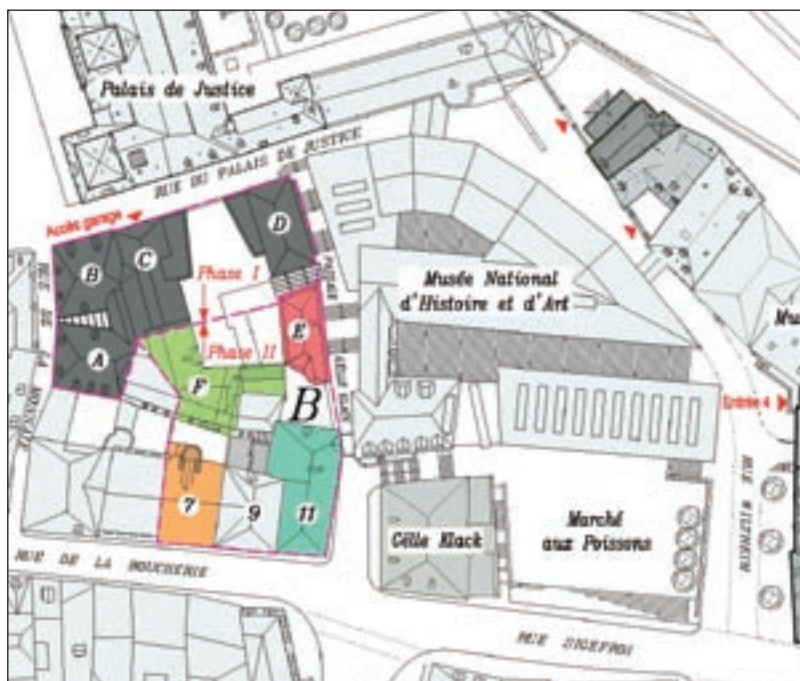
### Réalisation:

5 commerces \*

23 logements \*

19 parkings

(\* 1 commerce et 3 logements dans la maison 9: propriétaire particulier participant au projet)





## TRAVAUX EN 2005

### La maison 11, rue de la Boucherie

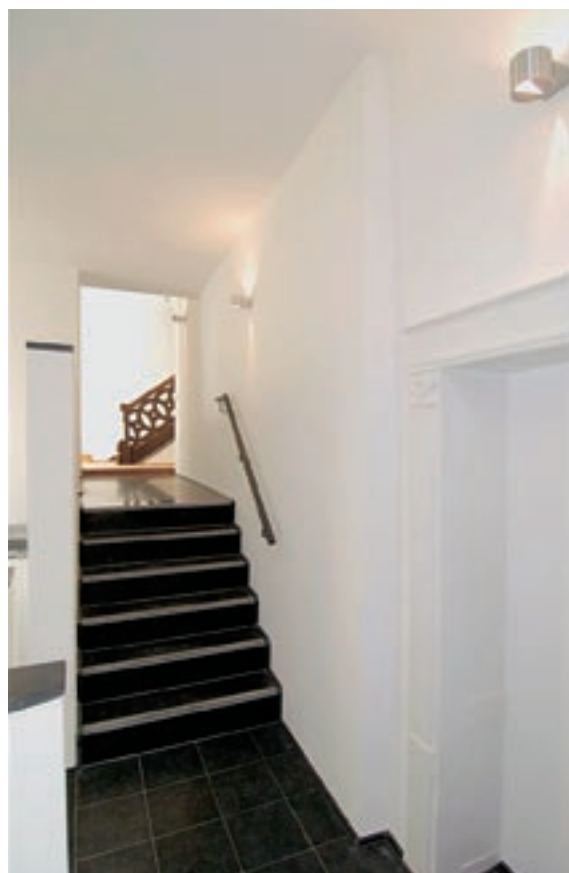
Les derniers travaux de finition dans cet îlot, réalisés en 2005, portaient sur la maison 11, rue de la Boucherie. Cette maison offre une richesse peu habituelle pour nos maisons urbaines en matière de patrimoine. Elle intègre entre autres des décors datant de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle qui ont été commandités jadis par les propriétaires de la haute bourgeoisie luxembourgeoise, à savoir la famille Pescatore.

Pour ces raisons, le Fonds a concentré tous ses efforts pour que la rénovation et la restauration soient réalisées non seulement dans le respect de la conservation des éléments en place, mais aussi en vue d'en assurer leur durabilité.

La maison est aujourd'hui une co-propriété comportant six unités de logements et un commerce au rez-de-chaussée. Ce commerce comporte une salle du côté cour qui a été restaurée avec le plus grand soin.



**Les maisons rénovées rue de la Boucherie. L'accès aux logements est située à l'arrière au Passage Gëlle Klack. En avant-plan la maison Gëlle Klack transformée en hôtel**

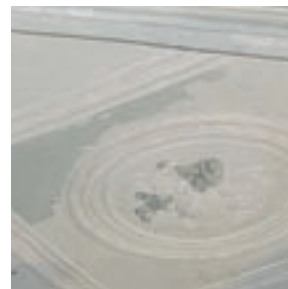


**Maison 1, Passage Gëlle Klack. Le hall d'entrée. Les éléments de décor historique sont laissés en place: porte et escalier**

## TRAVAUX DE RESTAURATION

Le Fonds a mandaté un atelier spécialisé en restauration d'œuvres d'art, de la remise en état de la salle «Directoire» sise côté cour, 11 rue de la Boucherie.

Le décor se développe sur tous les murs, dissimulant de cette manière même les portes d'entrée. La boiserie, partiellement en bas-relief, est rythmée d'arcades qui reposent sur des piliers. Des appliques décoratives sont apposées au milieu d'une arcade et représentent dans une couronne de laurier un motif sortant du répertoire musical ou allégorique. Des déesses ailées encadrent les arcades. Une frise en plâtre se trouve dans la partie supérieure de la boiserie. Elle comporte des motifs de rinceaux, des vases et des bestiaires ailés. Le décor au plafond comprend un médaillon central au motif floral. Ce thème est repris sur la bande décorative longeant les murs, et les angles du plafond rappellent par un bouquet de fleurs le thème central du plafond.



### • ANALYSE

L'ensemble du décor présente avant la restauration une surépaisseur de couches de peintures qui empâtent le détail des reliefs. Plusieurs panneaux sont fendus, quelques portes de placards ne se ferment plus, une dizaine d'éléments en stucs sont brisés.

Des sondages sont réalisés afin de déterminer la succession de couches de peintures apposées sur les boiseries et pour déterminer la composition des reliefs. Trois couches de peintures recouvrent le bois d'origine. La couche la plus ancienne est composée d'une peinture à l'huile à base de céruse (blanc de plomb). Le panneau est dans une teinte plus claire que les pilastres. Les baguettes horizontales sont recouvertes d'une couche de peinture dorée.

La composition des stucs est très fragile et sensible à l'humidité, comme elle se compose simplement de chaux et d'argile recouverts d'une fine couche de gypse. Les stucs présentent des traces de feuilles d'or sur assiette jaune. Les stucs de la frise ne sont pas dorés à l'origine.

## • LES INTERVENTIONS



L'analyse sert au restaurateur de recomposer le décor historique.

Afin de redonner une lisibilité à l'ensemble décoratif, le restaurateur propose en premier lieu le nettoyage de la boiserie à la brosse douce, puis l'allégement des couches picturales existantes.

Des prises d'empreintes ont été réalisées pour pouvoir réaliser par moulage des décors manquants ou abîmés. Les éléments sont fixés avec la résine acrylique. Les lacunes et trous sont fermés par masticage.

Une peinture mate à base d'huile recouvre les boiseries, les stucs d'origine dorés sont recouverts d'une couche préparatoire jaune avant l'application de la feuille d'or jaune à 24 carats. Le stuc au plafond est restauré avec une peinture dite bronzine.



**Moulurage des parties abîmées ou manquantes**

**Application d'une couche préparatoire**

**La restauration finalisée par application de la feuille d'or**



La salle Directoire est restaurée par un atelier spécialisé dans la restauration de monuments historiques (peintures murales, peinture d'église, etc.)

Après l'analyse, le restaurateur définit les moyens qu'il entend mettre en œuvre, ceci au niveau de la texture et de la teinte, afin de recréer l'aspect original de l'objet.

Son travail dépasse donc les simples gestes de réparation ou de remplacement des éléments manquants. Dans le cas de la salle «Directoire», l'applique de la feuille d'or, les deux nuances en teintes grises et la frise supérieure laissée en plâtre nu recréent l'ambiance d'une pièce du début du XIX<sup>e</sup> siècle.



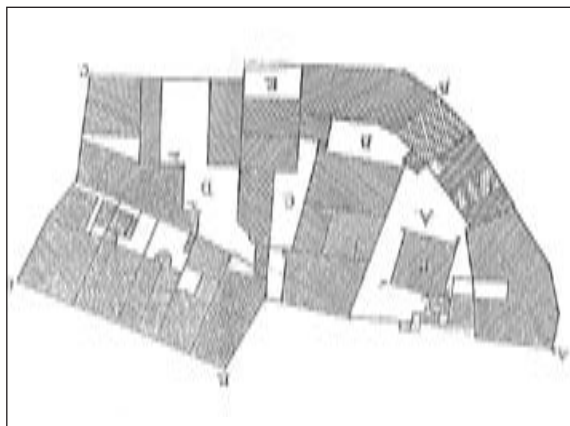


**Les décors aux plafonds sont recouverts d'une couche de bronzine tandis que les éléments muraux sont peints à la feuille d'or**

**Salle Directoire, début XIX<sup>e</sup> siècle**



## EVOLUTION DE L'ILOT B



1802



Milieu du XIX<sup>e</sup> siècle



Vers 1945

## Le dialogue urbain entre le musée et la place du Marché-aux-Poissons

Au fil du temps, la place offre de par les constructions avoisinantes un aspect différent. Après sa création qui résulte de la démolition du bâtiment du Conseil Provincial au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'îlot avoisinant n'apportait aucun attrait à cette nouvelle place. En effet, il s'y trouve un haut mur derrière lequel sortent des façades aveugles et la silhouette d'une tour de prison, ancienne tour d'archives.

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, une belle demeure bourgeoise, généreusement ajourée, est construite en retrait. Toujours est-il qu'au pied de la place se dresse simplement un mur avec une entrée et des fenêtres aveugles de forme gothique.

La situation n'a pas mieux évolué lorsqu'on supprime l'ancien jardin par le hall d'entrée du musée. L'entrée devient quasiment



en 2002



discrète quand il faut la chercher dans la rue Wiltheim.

A la suite des travaux du Fonds, la construction d'un bâtiment le long de la place avec un gabarit identique aux bâtiments avoisinants, apporte une nouvelle ambiance à la place. Par une large baie vitrée, le visiteur est invité d'entrer dans le musée et ce en traversant la place du Marché-aux-Poissons mise en horizontal qui est alors parvis de musée.



(1)

**(1) La place du Marché-aux-Poissons est dominée par l'hôtel de Paul Scherff construit au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et acquis par l'Etat en 1922. L'ensemble est ceint d'un haut mur qui soustrait le jardin d'agrément au regard des passants.**



(2)

**(2) Le Musée de l'Etat réalisé par l'architecte Paul Wigreux de 1929 à 1939. Le hall d'entrée du Musée est construit à l'emplacement du jardin d'agrément. Il s'ouvre vers la rue Wiltheim mais est fermé côté place.**

**(3) Inauguré en 2002, le nouveau musée de l'architecte Christian Bauer allie modernité et fonctionnalité. Un nouveau bâtiment se substitue à l'ancien hall d'entrée du musée des années 1930.**

**La façade principale avec l'entrée, la boutique et le café s'oriente sur la place qui est mise à l'horizontal en guise de parvis.**



(2)



**Le bâtiment dit Sternberg abrite un atelier d'imprimerie vers 1940; puis il est affecté comme dépôt de marchandises pour l'ancien magasin à l'enseigne Sternberg. A partir des années 1970, il devient salle d'exposition temporaire du Musée national d'Histoire et d'Art. Cette construction érigée en béton au début des années 1940 est démolie en 1999 pour laisser de la place à une cour plantée et à deux bâtiments d'habitation.**



**La propriété 11, rue de la Boucherie avant et après la rénovation**



**Ecuries de la gendarmerie au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle,  
dépôt Sternberg au XX<sup>e</sup> siècle et puis ateliers et dépôts du MNHA.  
Actuellement les caves voûtées le long de la rue du Palais  
de Justice abritent un parking avec 19 emplacements destinés  
aux nouveaux logements.**



**La rue du Palais de Justice vers 1900 ...**



**... et aujourd'hui**







Valorisation du patrimoine architectural par la restitution des volumes d'origine.  
La cave 2, rue Wiltheim compte parmi les caves les plus spacieuses de la vieille ville



# HISTOIRE ET ARCHEOLOGIE

## La cave 2, rue Wiltheim en vieille ville

Les fouilles archéologiques qui accompagnent d'une manière systématique les travaux du Fonds, ont permis de mettre au jour des objets liés au stockage du vin. Cette découverte constitue une première sur le territoire de la ville de Luxembourg et confirme en quelque sorte le rôle du commerce du vin joué en vieille ville au cours du Moyen Age. L'exemple précis de la maison 2, rue Wiltheim illustrera nos propos.

### ANALYSE STYLISTIQUE

La maison 2, rue Wiltheim définit l'angle des rues Sigefroi et Wiltheim. La cave de 10 m de long sur 6,30 m de large se classe parmi les caves les plus spacieuses de la vieille ville. Voûtée en berceau, rappelant un véritable

tonneau, la cave est maintenue par cinq arcs doubleaux reposant sur des corbeaux en forme géométrique, dont l'un d'eux se termine en pointe renversée. L'entrée se trouve du côté de la rue Sigefroi qui anciennement définissait une place de marché. Une porte bouchée sur le côté opposé, donnait probablement sur une impasse.

Du point de vue stylistique, la cave est datée du XV<sup>e</sup> siècle. Une notice fait référence, dans le livre des comptes de la Baumaîtrie, d'une construction nouvelle à l'angle du vieux Marché (1486-87; AVL, CB 1486-87, fol. 23' n° 177) En lui associant les données historiques développées ci-après, on est tenté d'identifier ce texte avec la maison 2, rue Wiltheim.

**Entrée de la cave donnant sur la rue Sigefroi**



**Élément décoratif en pierre de taille supportant les voûtes en doubleau**



## LES DÉCOUVERTES ARCHÉOLOGIQUES

Une intervention archéologique menée dans la cave de la maison 2, rue Wiltheim, en mars 2004, a permis de découvrir une cavité taillée dans la roche. Elle comprend deux niveaux et sa forme rappelle une languette arrondie.

Des marches d'escaliers séparent une cavité circulaire, plus profonde, d'un palier en forme rectangulaire. Constatons que la structure est travaillée d'une manière régulière, on doit exclure son usage de simple fosse à déchets. La fonction n'étant pas connue on pourrait supposer que des contenants en bois auraient épousé la forme de cette structure pour la confection, la vidange ou le nettoyage de tonneaux. Le remplissage de cette cavité permet de documenter le moment où celle-ci n'avait plus d'utilité. Le matériel archéologique de remplissage se compose de débris de verre, de

fragments d'ossements animaliers, de tessons de céramique datant tous du XVI<sup>e</sup> siècle. Citons plusieurs objets d'intérêt: un tesson comporte la datation de 1585, le col d'une cruche est décoré de médaillons avec cinq effigies, un gobelet est décoré d'un écusson, un fragment d'une statuette représente vraisemblablement un putto.

Le lot comprend des billes de jeux, une aiguille à coudre, un fragment d'ardoises avec deux trous, un bandeau d'un récipient au motif d'un homme sauvage et plusieurs monnaies datant de la deuxième moitié du XVI<sup>e</sup> siècle suivant les observations de Monsieur Frank Reinert, numismate au Musée national d'Histoire et d'Art. Plusieurs fragments de robinets de tonneaux à vin sont découverts ce qui permet de supposer que la cave contenait des tonneaux. En effet ces robinets en laiton ou en bronze, parfois à bec ouvragé, s'adaptent aux tonneaux pour en tirer le liquide.

**La cavité dans la cave, 2 rue Wiltheim  
et son contenu**



**Robinets en laiton ou en bronze pour fûts**





## LES PROPRIETAIRES DE LA MAISON 2, RUE WILTHEIM

En se basant sur les études de Paul Margue et de Michel Pauly, il est possible de remonter la filière familiale des propriétaires de la maison 2, rue Wiltheim.

Ces recherches démontrent que la maison 2, rue Wiltheim est la propriété des familles Lanser et d'Antoine Houst pour les XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles.

Paul Margue révèle dans son étude approfondie sur Antoine Houst que ce personnage est licencié ès arts à Louvain en 1559, qu'il réussit dans sa carrière de juriste par sa nomination au sein du Conseil provincial en 1570. A Antoine Houst revient l'honneur d'avoir été le véritable promoteur de l'établissement et de la fondation du collège des jésuites à Luxembourg en 1602, seulement deux ans avant sa disparition.

Antoine Houst est le fils d'Etienne Houst et le petit-fils de Clais.

Les études de Michel Pauly portant plus spécifiquement sur le rôle du vin en vieille ville démontrent que Clais Houst, s'établissant au plus tard à partir de 1476-1477 sur le vieux marché, est le commerçant le plus fortuné de la ville. En 26 ans, Clais Houst a stocké 967,9 anciens foudres, respectivement 919.520 litres de vin, ce qui correspond à une moyenne de 37,2 foudres par an. Il détient 6,65 % de la quantité totale de vin stocké dans la ville de Luxembourg.

A tous les égards, Clais Houst se met en première position sur tous les niveaux par rapport aux 88 confrères négociants.

- Le prix de son vin est de 34,4 % plus cher que le prix moyen du vin,
- il fait les meilleures recettes et
- il est le plus grand exportateur à livrer hors de la ville avec 14,1 foudres par an.

En 1499, il est fourreur et échevin et on rapporte «qu'il avait pignon sur le Vieux Marché».



**Cruches, gobelets en céramiques, verres à vin**



## INTERPRÉTATION

Les objets retrouvés dans la cave 2, rue Wiltheim confortent l'hypothèse du stockage de fûts de vin, ceci grâce à la découverte des robinets des fûts. Aussi les nombreux fragments de cruches, gobelets et verres complètent le tableau.

S'il n'existe aucun doute sur le propriétaire Antoine Houst au XVI<sup>e</sup> siècle, il est probable d'admettre que la maison lui soit parvenue par héritage, notamment par Clais Houst, son grand-père.

En effet, ce richissime marchand de vin nécessitait de l'espace pour stocker annuellement 37 foudres. Soulevons que la cave 2, rue Wiltheim est l'une des plus grandes caves du quartier, dépassant de peu la taille de la cave du Marché-aux-Poissons, intégrée à ce jour au MNHA. Les découvertes archéologiques documentent le comblement de la cavité dans le troisième quart du XVI<sup>e</sup> siècle. De ce point de vue, il y a également concordance entre l'histoire de la famille Houst et la mutation sociale du quartier.

Clais faisait fortune avec le commerce du vin en exploitant sa cave à des fins commerciales, tandis



**Homme tirant du vin, Decretales Gregorii papae VIII, Tours (F) vers 1280**

que son petit-fils, Antoine, juriste à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle, ne nécessita plus des aménagements spécifiques liés au stockage de vin en énormes quantités. Ceci pourrait expliquer le moment du comblement de la cavité.

L'exemple illustre le rôle du commerce du vin florissant au cours du XV<sup>e</sup> siècle, puis son déclin au XVI<sup>e</sup> siècle. Le quartier prend des orientations différentes en devenant le haut lieu des instances juridiques du Grand-duché, ceci grâce à l'établissement du Conseil provincial. Les familles y résidentes, comme les Houst, font partie de cette nouvelle société intellectuelle.

Les recherches médiévales de l'historien Michel Pauly et plus précisément le sujet de son mémoire de doctorat, portent sur le rôle économique qu'a joué le débit et le commerce du vin dans la ville de Luxembourg au cours du XV<sup>e</sup> siècle. Cette recherche souligne que la principale source de revenu de la Ville provient de la levée des différentes taxes instituées sur le débit et le commerce du vin.

Le quartier de la vieille ville peut même être considéré comme le centre du stockage, du négoce et du débit du vin.

### Bibliographie de référence

PAULY Michel, Luxembourg im späten Mittelalter, Verfassung und politische Führungsschicht der Stadt Luxemburg im 13.-15. Jahrhundert, PSH, tome 107, 1992

PAULY Michel, Luxembourg im späten Mittelalter, II. Weinhandel und Weinkonsum, PSH, tome 109, 1994

MARGUE Paul, Qui était Antoine Houst, in Hémecht, 56 Jhg. 2004, p.93-103









# 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. n° 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)

### **TEXTE COORDONNE**

(Loi du 29 juillet 1993)

**Art. 1<sup>er</sup>.** 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 20 décembre 2002)

Le fonds est constitué pour une durée de quinze 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 21 décembre 2004)

**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 75 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<sup>er</sup> avril de chaque année, le comité directeur soumet au Gouvernement un état 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



**BDO Compagnie Fiduciaire**  
Experts-comptables  
Réviseurs d'entreprises  
Conseillers fiscaux

"Centre d'audit"  
5, bd de la Foire  
Boîte postale 311  
L-1013 Luxembourg  
Tél. ++352 45 123 1  
Fax ++352 45 123 201  
E-mail:  
bdo.compagnie.fiduciaire@bdo.cl.lu

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

## Rapport du Réviseur d'Entreprises

Nous avons contrôlé les comptes annuels ci-joints du Fonds de Rénovation de la Vieille Ville pour l'exercice 2005. Les comptes annuels relèvent de la responsabilité du Comité Directeur. Notre responsabilité est, sur base de nos travaux de révision, d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels.

Nous avons effectué nos travaux de révision selon les normes internationales de révision. Ces normes requièrent que nos travaux de révision soient planifiés et exécutés de façon à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Une mission de révision consiste à examiner, sur base de sondages, les éléments probants justifiant les montants et informations contenus dans les comptes annuels. Elle consiste également à apprécier les principes et méthodes comptables suivis et les estimations significatives faites par le Comité Directeur pour l'arrêté des comptes annuels, ainsi qu'à effectuer une revue de leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos travaux de révision forment une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent, en conformité avec les prescriptions légales et réglementaires en vigueur au Luxembourg, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds de Rénovation de la Vieille Ville au 31 décembre 2005 ainsi que des résultats de l'exercice se terminant à cette date.

Luxembourg, le 30 mars 2006

**BDO COMPAGNIE FIDUCIAIRE S.A.**  
représentée par

  
Marc LAMESCH  
Réviseur d'Entreprises

Société Anonyme  
Capital: EUR 1.000.000  
R.C. Luxembourg N° 11119  
TVA LUX 09080421



# Fonds de Rénovation de la Vieille Ville

ACTIF	Notes	2005 EUR	2004 EUR
<i>Actif immobilisé</i>			
• Immobilisations corporelles	(5)	26.000.012,00	23.320.522,46
		26.000.012,00	23.320.522,46
<i>Actif circulant</i>			
• Stocks			
Immeubles en cours de rénovation	(6)	31.869.939,21	34.526.916,86
• Autres créances		1.455.561,75	1.129.257,07
• Avoirs en banque		71.917,30	11.090,34
		33.397.418,26	35.667.264,27
		<b>59.397.430,26</b>	<b>58.987.786,73</b>

# Bilan au 31 décembre 2005

(avec chiffres comparatifs au 31 décembre 2004 en EUR)

PASSIF	Notes	2005 EUR	2004 EUR
<b>Capitaux propres</b>			
• Dotations en capital	(3)	23.331.614,04	23.331.614,04
• Résultats reportés		-4.448.413,80	-4.065.643,01
• Perte de l'exercice		-118.876,89	-382.770,79
		18.764.323,35	18.883.200,24
<b>Dettes</b>			
• Dettes envers des établissements de crédit	(4)	39.583.447,96	39.518.083,89
• Autres dettes		1.049.658,95	586.502,60
		40.633.106,91	40.104.586,49
		<b>59.397.430,26</b>	<b>58.987.786,73</b>

# Fonds de Rénovation de la Vieille Ville

PROFITS ET PERTES	Notes	2005 EUR	2004 EUR
<b><i>Produits d'exploitation</i></b>			
• Variation du stock d'immeubles en cours de rénovation	(7)	5.633.371,54	5.176.785,24
• Autres produits d'exploitation		202.417,71	14.423,96
		5.835.789,25	5.191.209,20
<b><i>Charges d'exploitation</i></b>			
• Autres charges externes	(8) et (9)	-5.801.956,48	-5.482.134,98
• Frais de pers. et org. de dir.		-99.984,04	-93.853,82
• Corr. de valeur sur immobilisations corporelles et incorporelles	(5)	-52.350,78	-3.242,39
		-5.954.291,30	-5.579.231,19
<b><i>Résultat d'exploitation</i></b>		-118.502,05	-338.021,99
Intérêts et produits assimilés		695,22	217,73
Intérêts et charges assimilées		-885.297,07	-839.075,81
		-884.601,85	-838.858,08
<b><i>Résultat provenant des activités ordinaires</i></b>		-1.003.103,90	-1.226.880,07
Produits exceptionnels	(10)	884.227,01	846.029,28
Charges exceptionnelles		0,00	-1.920,00
Résultat exceptionnel		884.227,01	844.109,28
Perte de l'exercice		<b>-118.876,89</b>	<b>-382.770,79</b>



## Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2005

### 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. Le Fonds perçoit des loyers afferents aux seuls immeubles loués aux particuliers. Les opérations à réaliser par le Fonds sont reconnues d'utilité publique.

Le Fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts au profit de l'Etat et des communes et aucune obligation ne lui est faite quant à la présentation de ses états financiers annuels.

Bien que la loi du 29 juillet 1993 instituant le Fonds ne prévoit 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

Les principales règles d'évaluation appliquées par le Fonds peuvent être résumées comme suit:

#### 2.1 Immobilisations corporelles

Les valeurs immobilisées sont portées 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 annuels sont les suivants:

- Autres installations, outillage et mobilier 10 à 20 %
- Maison Gëlle Klack 2 %

Le Musée National d'Histoire et d'Art, achevé au courant de l'année 2002 n'a pas subi d'amortissement en 2005 (voir Note 5).

#### 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, correspondant à la valeur estimée à cette date par l'Administration des Bâtiments Publics, et pour les immeubles acquis à titre onéreux, à la valeur d'acquisition. Ce stock reprend indistinctement les immeubles destinés à la location et à la vente, 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 rénovations effectuées.

### Note 3 – Dotations en capital

Conformément à la loi du 29 juillet 1993 portant création du Fond, l'Etat a cédé au fonds le 1<sup>er</sup> 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 de la part de l'Etat 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<sup>er</sup> janvier 2002 au cours officiel de EUR = 40,3399 LUF, soit EUR 23.331.614,04.

#### Note 4 – Dettes envers des établissements de crédit

Ce poste représente une avance à terme de EUR 7.465.820,30, trois lignes de crédit de EUR 11.184.363,14 qui sont entièrement utilisées

à la date de clôture ainsi que des comptes courants à hauteur de EUR 20.933.264,52.

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 refacturées à l'Etat et les revenus ainsi générés sont repris sous le poste «produits exceptionnels».

#### Note 5 – Mouvements de l'actif immobilisé

	Valeur brute 01.01.05 EUR	Corr. val. cumulée 01.01.05 EUR	Valeur nette 01.01.05 EUR	Acquisition 2005	Corr. Valeur de l'année EUR	Valeur nette 31.12.05 EUR
Immobilisations corporelles						
– Maison Gëlle Klack – Terrain	0,00	0,00	0,00	109.073,15	0,00	109.073,15
– Maison Gëlle Klack – Travaux et modernisation	0,00	0,00	0,00	2.448.638,57	-48.972,77	2.399.665,80
– Autres installations, outillages et mobilier	47.574,78	-40.139,05	7.435,73	2.310,25	-3.378,01	6.367,97
– Musée National d'Histoire et d'Art	23.313.086,73	0,00	23.313.086,73	171.818,35		23.484.905,08
	<b>23.360.661,51</b>	<b>-40.139,05</b>	<b>23.320.522,46</b>	<b>2.731.840,32</b>	<b>-52.350,78</b>	<b>26.000.012,00</b>

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. 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, 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 48.972,77.

### **Note 6 – Stocks – Immeubles en cours de rénovation**

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

Au courant de 2005, le Fonds a continué à réaliser une partie des immeubles. Le prix réalisé lors de la vente a été diminué directement de la valeur des stocks sans qu'une plus-ou-moins value n'ait été enregistrée au compte de résultat. Ceci sera le cas après achèvement et réalisation définitive de l'ensemble des immeubles destinés à la revente.

### **Note 7 – 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 au courant de l'année 2005.

Au cours de l'exercice 2005, un montant de EUR 20.649,53 a été intégré au compte de variation de stock, représentant des charges sur exercices antérieurs rattachées à des travaux préliminaires à la réalisation de l'îlot B.

### **Note 8 – Autres charges externes**

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

### **Note 9 – Rémunérations allouées aux membres des organes de direction**

Le montant des rémunérations nettes allouées aux membres des organes de direction s'est élevé pour l'exercice à EUR 36.110,93.

### **Note 10 – Produits exceptionnels**

Ce poste est représenté essentiellement par les intérêts débiteurs mis en charge par les banques et remboursés au Fonds par l'Etat.

### **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.

### **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 entraînant par conséquent une moins-value.

Ce point reste d'actualité d'autant plus que le Fonds réalise chaque année des pertes significatives suite à des charges d'exploitation non imputables sur la valeur du stock immeubles.



## Crédits photos et documents graphiques

*ARCO-architecture company*

p. couverture, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 24, 28

*HOMMEL Carlo*

p. 9, 31, 34, 52

*IMEDIA*

p. 52

*INCA*

p. 20, 21

*METAFORM*

p. 9, 41

*MNHA*

p. 16, 51, 53

*LUCAS Tom, photographe du MNHA*

p. 14, 19, 27, 42, 51, 52

*SCHNEIDERS Arlette*

p. 44

*Atelier TAILLEFERT*

p. 47

*WEBER Christof, photographe*

p. 17, 21, 22, 54, 55, 60

Les illustrations réalisées par le Fonds ne sont pas spécialement mentionnées dans cette rubrique. Les auteurs des plans d'architecte sont indiqués dans la légende sur les pages 36 à 40.

© FRVV

Auteurs:

Pierre Kieffer, Isabelle Yegles-Becker

Ont collaboré à cette édition:

Serge Hoffmann, président du Fonds  
les ingénieurs et les architectes collaborateurs du Fonds

ISBN 2-9599961-3-5

Rapport édité en 1.000 exemplaires



