

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

FONDS DE RENOVATION DE LA

VIEILLE VILLE

Etablissement public créé par la loi du
29 juillet 1993



Bureaux : 9b, boulevard du Prince Henri • L-1724 Luxembourg
Téléphone : 22 39 36 • Fax : 22 39 34 • E-mail : vville@pt.lu • Site web : www.vieilleville.lu

RAPPORT D'ACTIVITÉ
ET COMPTES ANNUELS
2004

Table des matières

Généralités	3
Organisation du Fonds	4
Travaux du Fonds	6
Recherches archéologiques	54
Autres regards	62
Annexe : loi du 29 juillet 1993	64
Comptes annuels	68

Rapport de révision

Bilans aux 31 décembre 2003 et 2004

Comptes de profits et pertes pour les exercices
clôturés aux 31 décembre 2003 et 2004

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2004

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⁽¹⁾.

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 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⁾ 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^{er}, 2^e alinéa de la loi du 29 juillet 1993 portant création du 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:

Fernand PESCH

Administrateur général du Ministère des Travaux Publics, jusqu'en février 2004

Serge HOFFMANN

Inspecteur des Finances 1^{ère} classe,

Représentant du Ministre des Travaux Publics, à partir de mars 2004

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^{ère} classe au Ministère des Travaux Publics,

Représentant du Ministre des Finances

Christiane STEINMETZER

Directrice du Service des Sites et Monuments Nationaux

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

Premier commis principal 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

Huu VAN DANG

Assistant technicien CAD

4. Chargés d'études

**ARCO ARCHITECTURE
COMPANY**

Architectes

Alain LEER

Architecte

Arlette SCHNEIDERS

Architecte

GEHL JACOBY & ASSOCIES

Ingénieurs-conseils s.à r.l –
Coordination générale du chantier

Jean SCHMIT

Ingénieurs

S&E CONSULT

Ingénieurs

TECNA

Ingénieur-conseils

Andréa WEIER

Architecte paysagiste

Atelier TAILLEFERT

Restauration des décors historiques

5. Réviseur d'entreprises

BDO Compagnie Fiduciaire



Travaux du Fonds

AVANT-PROPOS

L'année 2004 a été marquée, au niveau de l'administration du Fonds de rénovation de la Vieille Ville, par le départ de Monsieur Fernand Pesch en tant que président du comité directeur.

Depuis la création du Fonds en 1993, Monsieur Pesch avait assuré la présidence et donné, ensemble avec le comité directeur, l'orientation des travaux du Fonds dans ce secteur sensible de la vieille ville de Luxembourg.

C'est ainsi qu'a été mené avec succès la restructuration et l'agrandissement du Musée national d'Histoire et d'Art. La même chose vaut pour la création de logements attractifs rue de la Boucherie, atteignant ainsi l'objectif que s'était fixé le Fonds dès sa création, à savoir la revitalisation du cœur de la vieille ville, envahie dans le passé par des surfaces de bureaux au détriment de l'habitat. Ces deux projets se sont d'ailleurs vus attribuer en 2004 par la fondation de l'architecture et de l'ingénierie les prix d'architecture dans les catégories « bâtiment publics » et « urbanisme ».

Depuis mars 2004, j'ai l'honneur et le plaisir de présider le Fonds de rénovation de la Vieille Ville, avec la volonté de mener à bien les missions qui lui sont imparties et ce avec la même résolution et le même engagement qui étaient ceux de mon prédécesseur.

Serge Hoffmann

Président du Fonds de rénovation de la Vieille Ville

INTRODUCTION

Fin 2004, après une longue période de chantier accompagnée du bruit, de la poussière et des encombrements habituels, l'îlot B a retrouvé son calme et sa sérénité, avec l'attrait en plus. C'est en 1994 que le Fonds avait entamé les travaux par les fouilles au Marché-aux-Poissons, suivies de la restructuration du Musée National avec ses démolitions,



L'attrait de l'espace public ...

et la cour privative de l'îlot B



ses terrassements dans la roche et ses reconstructions, la réhabilitation des maisons côté Palais de Justice dans une première phase, puis rue de la Boucherie dans une deuxième phase, enfin la transformation de la maison Gëlle Klack en hôtel.

Clôtures et échafaudages ont désormais disparu, laissant apparaître les façades dans leur fraîcheur nouvelle : ocres et beiges côté rue, blanches à l'intérieur de l'îlot.

Cinq commerces et une vingtaine de logements ont été créés dans l'îlot B et le fait que la plupart des acquéreurs aient choisi d'habiter eux-mêmes leur appartement, montre à quel point le quartier de la vieille ville est apprécié. Les raisons en sont l'environnement urbain avec ses espaces intimes et ses cours plantées, l'architecture ancienne aux multiples détails restaurés, ou encore la proximité du centre ville à l'écart du trafic. Elles tendent à prouver que les efforts du Fonds pour faire revivre la vieille ville, pour

attirer de nouveaux habitants, commencent à porter leurs fruits.

Mais il ne faut pas s'y tromper. La réhabilitation dans les quartiers anciens, de surcroît en secteur protégé, est toujours une opération coûteuse, du moment que l'objectif est la préservation du patrimoine architectural.

En optant pour une rénovation douce, le Fonds a voulu sauvegarder, au besoin par des renforcements, les structures portantes tels que planchers et charpentes parce qu'elles témoignent des modes de constructions et du savoir faire d'antan. De même, il a restauré le décor ancien : portes, lambris, cheminées et stucs, sans pour autant sacrifier le confort contemporain.

De cette manière, le Fonds lègue aux générations futures la mémoire d'une tradition architecturale plusieurs fois centenaire tout en assurant la survie du quartier.



Îlot B: Vue aérienne sur un quartier délaissé

Après la rénovation...





**Îlot A: les travaux en cours
derrière le rempart descendant
à plus de 12 m**



**Le projet du rétablissement d'un chemin de ronde fait parti de la
rénovation de l'îlot A**

Certes, quand à la fin d'un chantier, les lieux se métamorphosent en l'espace de quelques semaines pour réapparaître neufs et insolites, ils attirent regards et attention.

Toutefois, le gros des investissements du Fonds en l'année 2004 s'est porté sur un autre site.

Le chantier de l'îlot A - l'ancienne Clinique Saint-Joseph et le Conseil d'Etat - avait commencé en 2003 avec des déblaiements et des démolitions effectués parallèlement aux fouilles archéologiques du Schéieschlach.

Celles-ci ont mis en évidence un passé médiéval inconnu de notre ville, ce que le Fonds a voulu documenter à sa juste valeur par des levés en 3D. Or, ces investigations ont provoqué un retard important dans le calendrier du chantier. Aussi le Fonds a-t-il dû faire face à un nouveau défi pour pouvoir tenir ses engagements: à savoir la clôture du chantier pour le 150^e anniversaire du Conseil d'Etat en 2006.

Peut-être moins serrée dans les délais, mais tout aussi importante sera la prochaine opération du Fonds, à savoir la réorganisation de l'îlot D. A l'approche de la relocalisation des institutions judiciaires sur le plateau du Saint-Esprit, prévue pour l'année 2007, les travaux préparatoires sont lancés afin que le chantier puisse commencer sitôt le site libéré.

Îlot D: prochaines opérations d'envergure



Îlot B



Buis, graminées, bambous et plantes à floraison saisonnière agrémentent la nouvelle cour de l'îlot B

Le projet d'habitation

Phase II

LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le Fonds avait lancé en 1997 le concours d'architecture portant sur la partie ouest de l'îlot B, remporté par l'architecte Arlette Schneiders. Les travaux se sont déroulés en deux phases. Au cours de la phase I, le Fonds a rénové la maison Zinnen et construit deux nouveaux corps de bâtiments autour d'une cour plantée aux proportions généreuses.

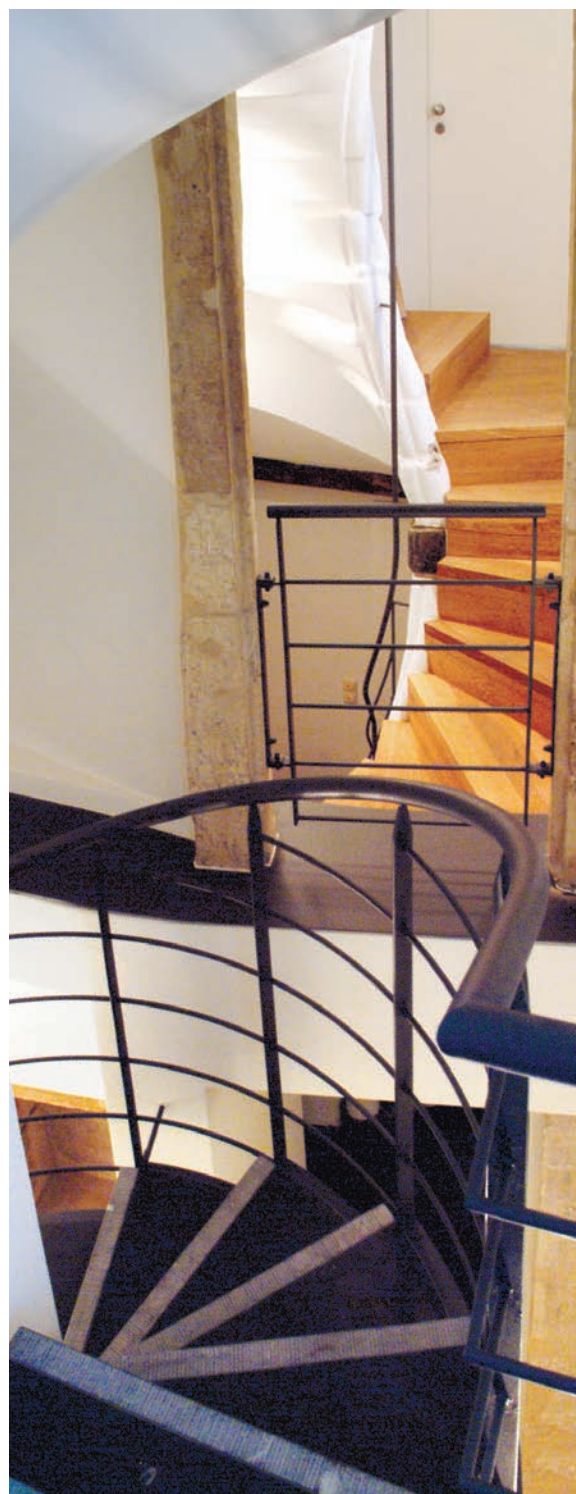
Lors de la phase II, les maisons de la rue de la Boucherie et leurs bâtiments arrières ont été rénovés. Les travaux des maisons E, F, 7 et 9, rue de la Boucherie ont été achevés en 2004. La maison 11, rue de la Boucherie est en cours de rénovation. Un propriétaire privé a participé à l'initiative du Fonds.

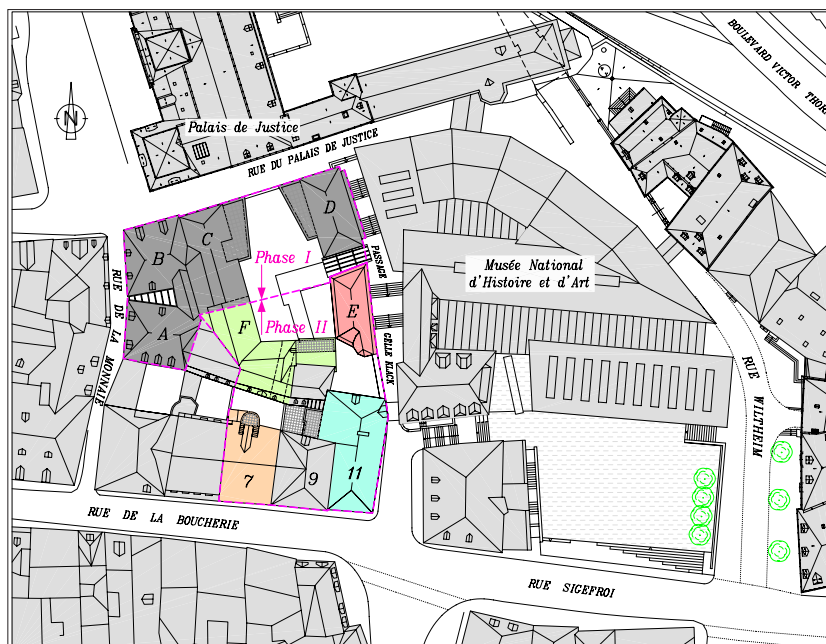
L'îlot rénové par le Fonds comprend en tout cinq commerces, vingt logements et dix-neuf emplacements de stationnement souterrains. Le concept général est basé sur la redistribution des surfaces d'habitation et l'amélioration de leur accessibilité par la création de cours qui communiquent entre elles.

La revalorisation de l'îlot réside en outre dans la rénovation du patrimoine historique des maisons et dans la recherche d'une expression architecturale contemporaine adéquate. L'attractivité des nouveaux logements est encore accentuée par l'ajout de terrasses et de loggias, l'installation d'ascenseurs et de nouveaux escaliers.

La cour, gérée en co-propriété, est un espace partagé qui établit le lien entre les entrées des habitations, la rue et les garages souterrains.

**Dialogue entre deux cages d'escalier:
le nouveau en métal et pierre naturelle et l'ancien
en pierre restaurée, revêtu de bois de chêne**





LE PROJET D'HABITATION A ÉTÉ RÉALISÉ EN DEUX PHASES

Phase 1: Maisons A, B, C, D
Chantier: 2000-2002

**Phase 2: Maisons E et F; 7, 9
et 11, rue de la Boucherie**
Chantier: 2002-fin prévue en
2005

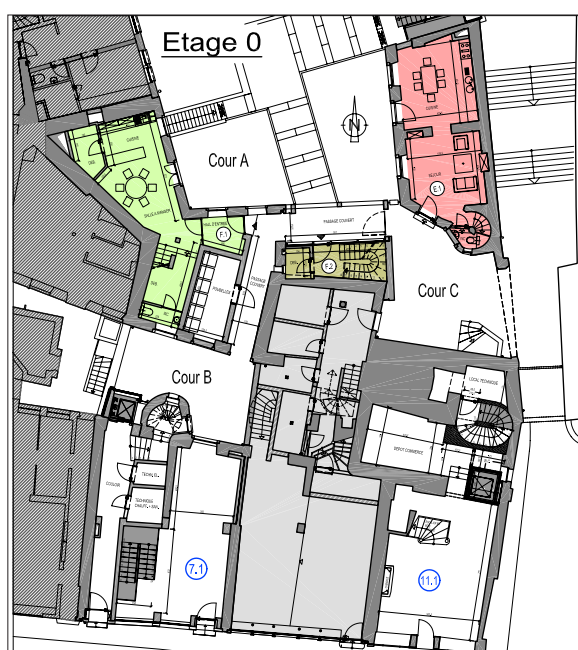
(maison 9: propriétaire privé
ayant participé au projet)

E1 duplex avec 1 chambre (85 m²)

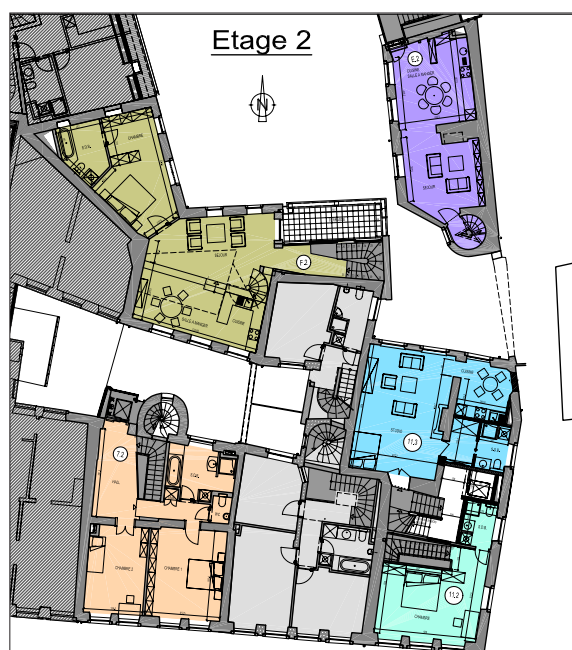
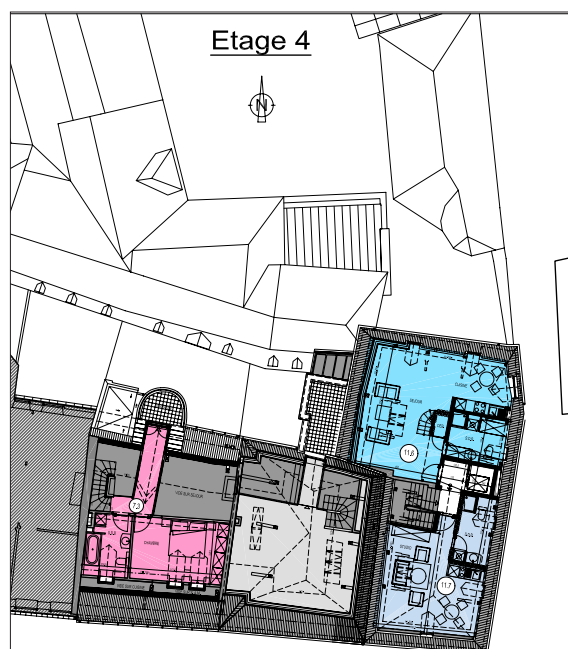
F1 duplex avec 1 chambre (117,66 m²)
avec terrasse (10,54 m²)

7.2 Maison 7, commerce
appartement duplex avec 2 chambres
(147,36 m²)

11.2 Maison 11, commerce
appartement duplex avec 1 chambre
(66,46 m²)



- E2 **duplex avec 1 chambre (75 m²)**
- F2 **appartement avec mezzanine (125,07 m²)
avec terrasse (10,60 m²)**
- 7.3 **appartement duplex avec 1 chambre
(111,42 m²)**
- 11.3 **studio (52,10 m²)**
- 11.4 **studio (52,61 m²)**
- 11.5 **studio (36,90 m²)**
- 11.6 **appartement avec mezzanine (69,34 m²)**
- 11.7 **studio (37,98 m²)**



LES TRAVAUX DE RENOVATION DE L'ANNEE 2004

1. LA MAISON 11, RUE DE LA BOUCHERIE

Ce chantier, le dernier de l'îlot B, a commencé en 2003. Il a permis au Fonds de se confronter à un certain nombre de défis concernant la rénovation de la maison : il a fallu en effet établir un programme architectural qui conjugue respect du patrimoine historique et association du confort moderne, réaliser un travail sur mesure en ce qui concerne la stabilisation des éléments porteurs et proposer une rénovation adéquate pour des décors fixes exceptionnels (boiseries, menuiseries, cheminées, stucs). Rappelons que cette maison est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux dont toute transformation nécessite l'accord préalable du Ministre de la Culture.

Le programme du Fonds

La destination commerciale initiale du rez-de-chaussée a été rétablie et seul l'accès au commerce par la rue de la Boucherie a été maintenu. Le local comprend une pièce côté rue et une deuxième pièce côté cour, à décor de style «Directoire».

Pour respecter le caractère patrimonial de la maison, ont été maintenus, avec l'approbation du Ministère de la Culture, l'escalier en bois d'origine de style Louis XVI, le plafond à poutres apparentes du premier étage, les baies aveugles avec meneau médian Renaissance découvertes en cours de rénovation, l'intégralité des pièces historiques côté cour ainsi que tous les éléments de décor fixe. Le programme architectural a été adapté à la configuration des lieux et comprend six petits logements de type studio.



L'escalier
en bois, de style
Louis XVI



Les baies aveugles,
découvertes au
2^e étage, datent de
la Renaissance

Les travaux de gros œuvre

Ont été réalisés en 2003 et 2004, la construction de la nouvelle cage d'escalier en béton qui assure la communication entre le hall d'entrée de la maison et le sous-sol, l'installation de l'ascenseur, les nombreuses reprises en sous-œuvre qui se sont avérées nécessaires et les interventions ponctuelles visant à l'assainissement des maçonneries par injections ainsi que le traitement de la roche et des enduits, les travaux de stabilisation des planchers et la réfection de la toiture avec conservation des fermes anciennes.

Des travaux de consolidation préalables, au début des travaux de second œuvre, se sont avérés nécessaires du fait du mauvais état de plusieurs poutres porteuses. Les planchers anciens ont été conservés et isolés par des dalles en bois respectivement par des dalles collaborantes qui assurent le lien entre une nouvelle dalle et le plancher en bois. Ces techniques garantissent la stabilité, augmentent la résistance au feu et isolent du bruit.

Les décors fixes

Les portes et les lambris ont été rénovés au cours de l'année 2004. L'escalier en bois datant du début du XIX^e siècle, qui dessert les logements partant du hall d'entrée jusqu'aux combles a été consolidé. Les pièces trop usées ont été restaurées, respectivement remplacées.

La restauration de la salle «Directoire» a été réalisée par un atelier spécialisé sous la surveillance du Service des Sites et Monuments nationaux. Cette pièce, qui se situe côté cour, date du début du XIX^e siècle. Ont également été restaurés le stuc du plafond, les boiseries murales décorées de moulures ainsi que le miroir. La restauration de la pièce restitue les tons et les détails d'origine.



Une porte à double battant, début XIX^e, après restauration

Un atelier de restauration a été chargé de restituer au décor de la salle «Directoire» son aspect d'origine. La photo ci-contre montre les travaux de décapage



2. L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE EXTÉRIEUR

L'aménagement de l'espace extérieur public et l'accès à la cour privée ont été réalisés en 2004. Les anciens pavés de la place du Marché-aux-Poissons ont trouvé ici une nouvelle affectation: récupérés, ils recouvrent le passage public Gëlle Klack. Cette nouvelle ruelle établit la liaison entre la rue de la Boucherie et la rue du Palais de Justice.



Le passage Gëlle Klack est réalisé avec les anciens pavés du Marché-aux-Poissons



Dialogue entre le granit, la pierre bleue et le pavé ancien : la partie privée de l'îlot se distingue du passage public



La cour plantée à l'automne

Pour la cour plantée, l'architecte a choisi un revêtement de sol en granit gris associé à de la pierre bleue. Cette composition crée une harmonie avec les façades blanches aux menuiseries bleues.

L'espace planté est sobre et élégant.

L'architecte-paysagiste a choisi d'alterner haies de buis et de bambous, des graminées dessinent les bordures, des plantations à floraison saisonnière créent une palette de couleurs changeantes: arbustes cornus nuttallii à fleurs blanches et fruits rouges, roses Eden de couleur rose clair, roses Alba Meidiland à fleurs blanches, couvre-sols à fleurs mauves et jaunes.

L'aménagement de l'espace planté suivant un axe horizontal, souligné par des bandes en acier galvanisé maintient une présence colorée et rehausse silhouettes et couleurs de la végétation.

Cet aménagement très décoratif demande peu d'entretien et offre une variation végétale et de couleurs suivant le fil des saisons.



**Graminées graciles
et buis intemporel**

3. LES DEVANTURES RÉNOVÉES DES MAGASINS

La rénovation des devantures des magasins 7 et 9, rue de la Boucherie a été réalisée en 2003 et 2004.

La devanture de la maison 7, rue de la Boucherie a été redessinée pour s'adapter au nouveau programme architectural. L'entrée et le couloir central ont été déplacés sur le côté de la maison pour que le rez-de-chaussée puisse être occupé par un seul commerce.

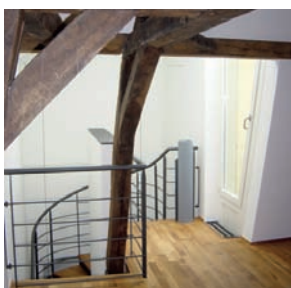
Pour la nouvelle disposition de la devanture, le Fonds a veillé à ce que les vitrines et les nouvelles entrées assurent un rythme de pleins et de vides alternés à l'ancienne, en harmonie avec la façade. Le traditionnel emploi de la pierre de taille pour la maison 7 a été maintenu. La devanture de la maison 9 a été rénovée dans le respect de l'architecture ancienne.

Colonnnette en fonte de la devanture du magasin 7, rue de la Boucherie, qui a nécessité des mesures de stabilisation

Les anciennes devantures des magasins des maisons 7 et 9, rue de la Boucherie, avant la rénovation de l'îlot B



Les nouvelles devantures



**Aménagement
contemporain dans
un ancien bâtiment
arrière, 9, rue de la
Boucherie**

4. LES TRAVAUX DE FINITION

Les travaux de finition de la phase II ont été réalisés au cours de l'année 2004, à l'exception de la maison 11, rue de la Boucherie, comme la mise en peinture des maisons 7 et 9, rue de la Boucherie.

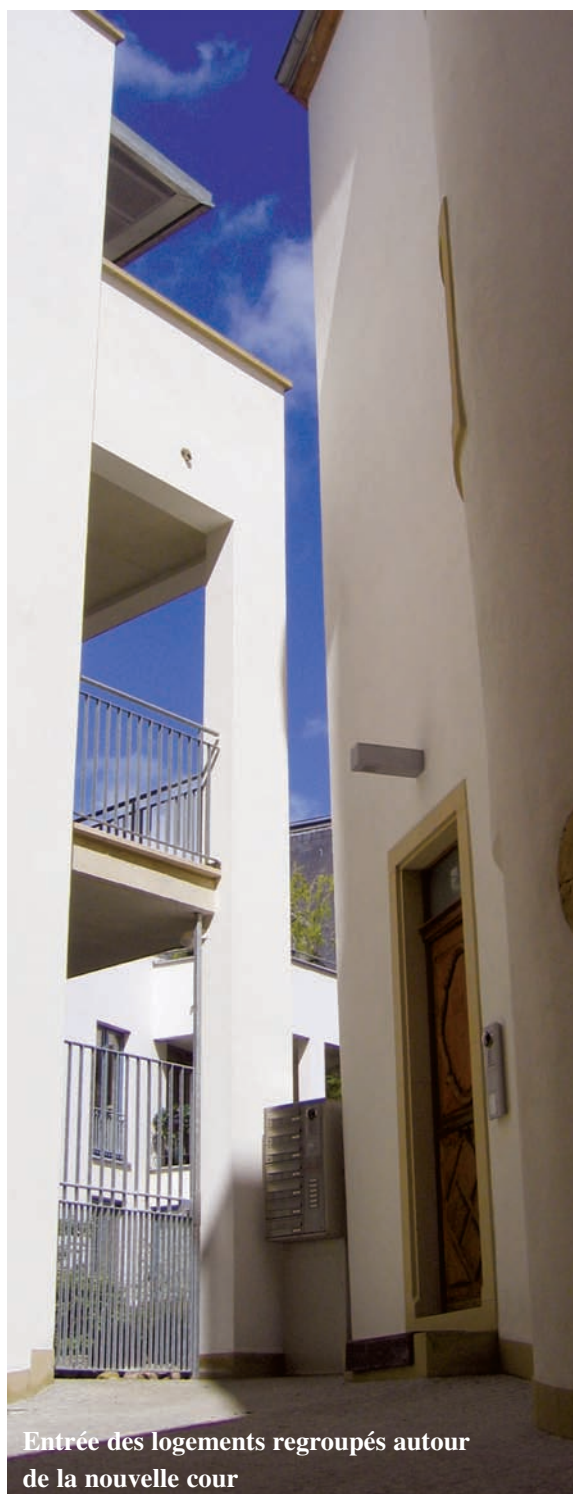
Le projet de rénovation de l'îlot B arrive ainsi à la phase d'achèvement des travaux.

Les enduits de façade ocre et beige, teintés dans la masse, des maisons rénovées rue de la Boucherie sont devenues visibles après l'enlèvement des clôtures de chantier; la cour privative affiche un blanc lumineux conjugué à la couleur bleue des menuiseries.

La tradition de l'ardoise naturelle a été maintenue en ce qui concerne les toitures, le sol de l'espace public est revêtu de granit gris et de pierre bleue.

Pour les aménagements intérieurs, l'architecte a veillé à conjuguer le patrimoine architectural existant avec des matériaux nouveaux et des interventions contemporaines comme les garde-corps des escaliers.

Le revêtement de sol des maisons rénovées est en parquet en bois de chêne posé sur lambourdes; les nouvelles constructions présentent des matériaux plus contemporains comme la pierre bleue.



**Entrée des logements regroupés autour
de la nouvelle cour**

**Vue sur les toits depuis la maison 7,
rue de la Boucherie**



La maison 11, rue de la Boucherie



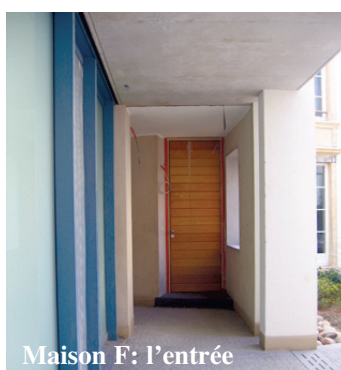
La maison F



La maison F : restauration des corniches anciennes



La maison 11 : garde-corps restauré



Maison F: l'entrée

LE DÉTAIL:

*Rénover dans le respect
du passé tout en gardant
la lisibilité de l'intervention
architecturale contemporaine*



Maison E : une salamandre taillée sous une marche d'escalier, signature contemporaine du tailleur de pierre



Le duplex de la maison 7, rue de la Boucherie



Le duplex de la maison 7, rue de la Boucherie



**Maison 9, rue de la Boucherie:
une cheminée
du XVIII^e s**



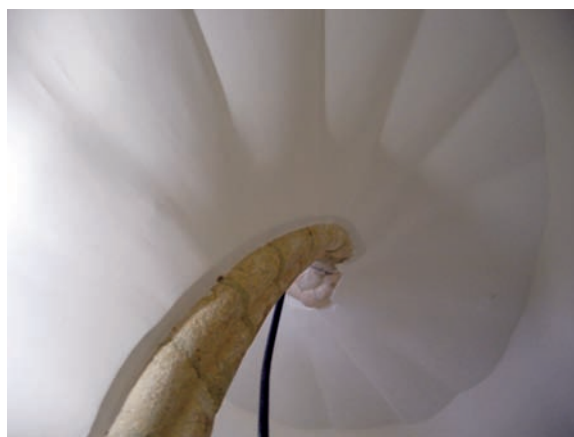
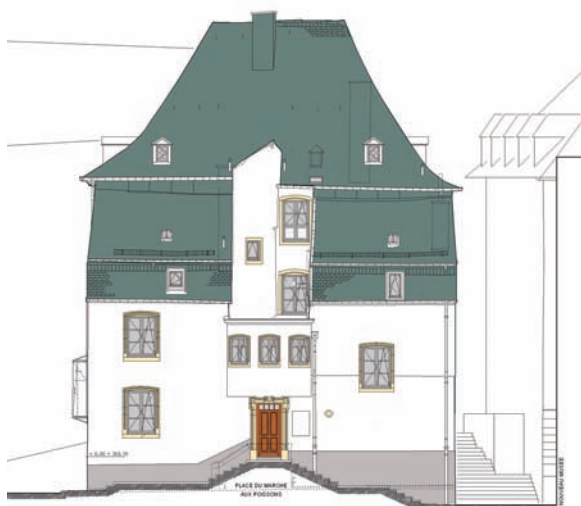
**Duplex de la maison F:
détail du garde-corps**

La Maison Gëlle Klack



La maison Gëlle Klack; composée de plusieurs corps de bâtiments

Transformation en établissement hôtelier



Une maison rénoverée dans le respect du patrimoine architectural

1. CARACTERISTIQUES DU PROJET

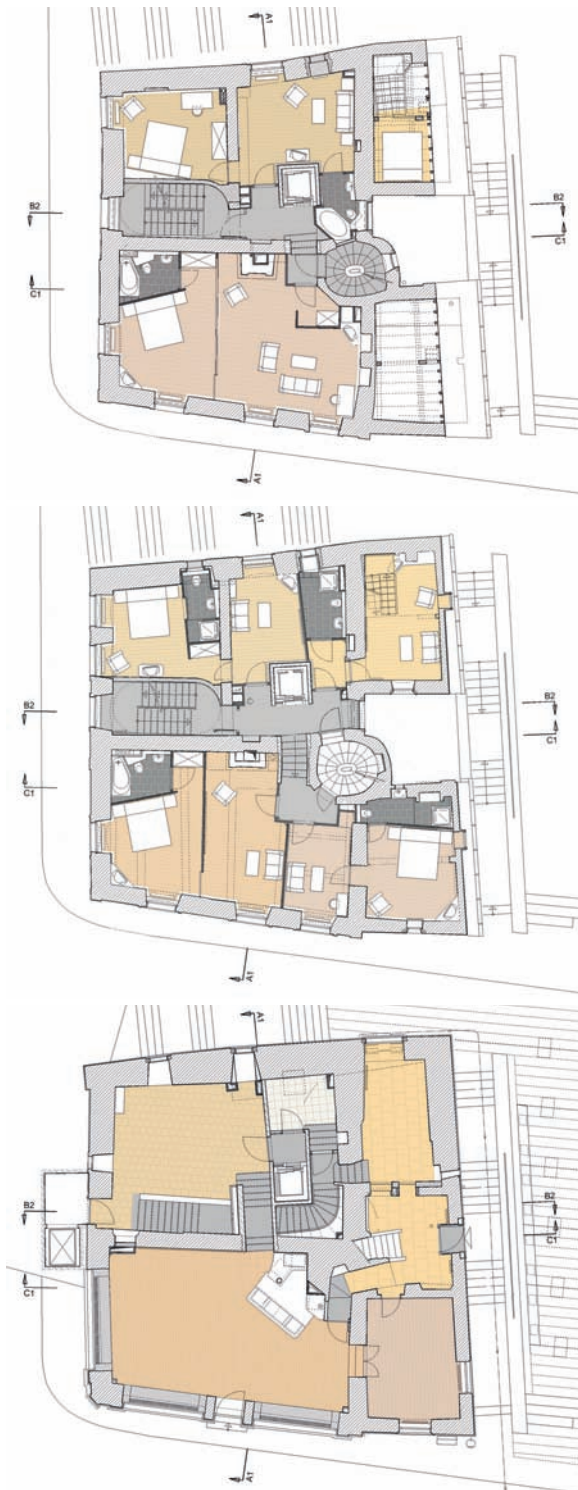
La maison Gëlle Klack occupe une position privilégiée car elle donne sur la place du Marché-aux-Poissons. Constituée au fil des siècles, elle présente plusieurs bâtiments de styles différents. Son agencement intérieur se caractérise par des niveaux décalés organisés autour d'un bel escalier en colimaçon.

Après des études de faisabilité, le comité du Fonds a retenu la transformation de l'ancienne maison de rapport en établissement hôtelier. Ce choix s'inscrit dans la politique du Fonds qui contribue à la revitalisation de la vieille ville.

Le Fonds a chargé l'architecte Alain Leer des travaux de rénovation et a nommé un maître

de l'ouvrage, délégué pour veiller au bon déroulement du chantier. Après l'élaboration des plans basés sur le respect de la construction ancienne et l'adaptation aux normes de sécurité en vigueur pour les établissements d'hébergement, la réalisation actuelle comprend un nombre limité de suites, dix en tout, toutes individualisées.

En 2002, un exploitant a été désigné après soumission publique ; la décoration et le mobilier étaient laissés à son libre choix.



2. LE PROGRAMME ARCHITECTURAL

L'hôtel s'organise de la manière suivante:

En entrant dans la maison Gille Klack côté place du Marché-aux-Poissons, on trouve à droite la réception et à gauche la salle du petit déjeuner, accessible également par le lounge-bar.

Pour des raisons de confort, un ascenseur a été aménagé dans l'hôtel ainsi qu'un nouvel escalier à deux volées. Ce dernier est indispensable par ailleurs pour des raisons de sécurité et d'évacuation de l'immeuble, l'escalier en colimaçon s'y prêtant mal.

La cage d'escalier est éclairée par la lumière du jour et se trouve à proximité du palier de l'ascenseur.

Les suites de l'hôtel Gille Klack comprennent une chambre à coucher et une pièce de séjour; les suites les plus spacieuses se trouvent au troisième étage.

L'hôtel possède un espace de détente sous la charpente Renaissance restaurée.

Plans de la maison Gille Klack:

Au rez-de-chaussée: le lounge-bar, la salle du petit-déjeuner et l'accueil

Le premier étage comprend quatre suites.

Le troisième étage comprend deux grandes suites



**Le lounge-bar côté rue Sigefroi
et la salle de petit-déjeuner**

Du côté de la rue Sigefroi, l'ancien local de commerce est entièrement réaménagé et englobe désormais une partie des caves voûtées, qui jusqu'ici servaient de dépôt. L'hôtelier envisage d'y aménager un espace lounge ce qui a trouvé l'approbation du comité du Fonds qui souhaite maintenir ce local accessible au public.

Dans une deuxième cave, plus basse, ont été intégrés les sanitaires et dépôts ainsi qu'une galerie qui surplombe une cave creusée dans la roche, dont la voûte démolie au début du XX^e siècle a été remplacée par une dalle en béton.

Au fond de la cave se situe une ancienne citerne d'eau conservée avec ses enduits étanches de couleur rose.



3. LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Le chantier avait démarré en juin 2003 et a pu être achevé en ce qui concerne la mission du Fonds avant fin 2004, conformément aux délais prévus.

Les travaux de gros œuvre ont englobé le déblaiement de l'intérieur, la démolition de certains planchers et leur substitution par des planchers en béton, le renforcement des planchers maintenus en place, la reprise en sous-œuvre de la maison, le percement d'une voûte et l'installation d'une cuve métallique pour l'ascenseur, la construction d'escaliers en béton, la construction de nouvelles maçonneries, l'assainissement mural et la réfection de l'ancienne maçonnerie, la dépose des cheminées à conserver et le remontage de ces dernières, la restauration et le renforcement de la charpente Renaissance, le percement de quatre ouvertures sur la façade côté du Musée National d'Histoire et d'Art.

Le second œuvre a concerné, pour ce qui est des parties extérieures: l'installation de nouvelles menuiseries (exception faite des devantures), les travaux de restauration de la charpente, les travaux de ferblanterie, l'isolation thermique spéciale et la nouvelle couverture ainsi que le décapage partiel de la façade et l'application d'un enduit à la chaux.

A l'intérieur ont été réalisés: les travaux de chauffage et de ventilation, l'installation électrique, la serrurerie, la menuiserie, l'installation des locaux sanitaires, le revêtement des sols



Réfection des toitures



Travaux de rénovation: intégration des techniques, pose d'une nouvelle dalle en béton et d'un plancher dalle en bois avec chape de compression

et des murs, la peinture, l'installation de l'ascenseur.

Ces travaux ont eu lieu pour l'essentiel durant l'année 2004.

L'intégration des techniques a été faite avec un soin particulier. Tous les anciens conduits, les passages de dalles et les murs existants, les niches et les cavités ont été utilisés au maximum. Les tuyaux de chauffage et autres sont cachés dans des plinthes en bois faisant socle dans les niches des fenêtres.

L'architecte a cherché à optimiser au mieux les différents espaces en tenant compte des éléments fonctionnels et décoratifs à respecter tels que les éléments porteurs en place, l'escalier ancien, les cheminées, les menuiseries, les éléments d'architecture et dans la mesure du possible l'emplacement des anciennes cloisons légères.

Pour les salles de bain, l'architecte a évité les contrastes et proposé des couleurs beiges et brun clair rappelant celles de la pierre naturelle.

Le carrelage est teinté dans la masse; le sol est foncé et les murs de couleur plus claire.

L'éclairage des chambres comme celui des salles de bains est intégré, l'éclairage mobile de lampes sur table ou sur pieds confère un éclairage ponctuel et des spots amovibles sont destinés à éclairer les tableaux.

Le signe distinctif de l'hôtel Gëlle Klack est l'individualisation de ses chambres. Ainsi trouve-t-on par exemple une chambre en duplex avec mezzanine sous une charpente du XVIII^e siècle et cheminée; une autre chambre comporte une cheminée dans le salon d'entrée. Une salle de bain, qui n'a pas pu être ajourée par une fenêtre dispose d'une ancienne porte vitrée, restaurée. Chaque chambre a donc été conçue en fonction de sa spécificité architecturale.

La structure interne de la maison avec ses niveaux décalés et les différentes orientations, ainsi que les murs qui ne sont jamais à l'aplomb confèrent à chaque pièce un charme différent. Les chambres sont en outre d'un grand confort et dotées d'un équipement de qualité.

**Exemple d'aménagement
d'une chambre: le duplex
avec son ancienne cheminée**





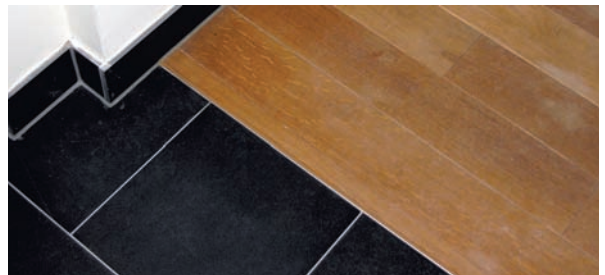
Revêtement de l'escalier de secours



Les marques du temps sont laissées apparentes dans le hall de l'hôtel

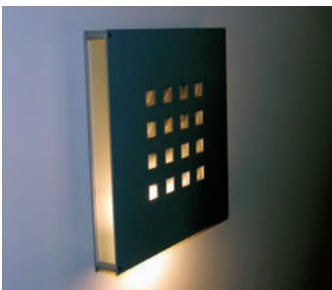


L'ascenseur en acier oxydé



Détail du seuil d'entrée d'une suite

L'éclairage intégré



Mise en valeur des combles: la charpente restaurée est laissée apparente grâce à l'isolation par l'extérieur



Matériaux utilisés dans la rénovation

Le choix des matériaux est porté sur des matériaux au caractère affirmé tels la pierre naturelle et le bois de chêne. Le métal dont l'oxydation est contrôlée apporte une note contemporaine.

Revêtement des sols:

Parties communes (hall, entrée): pierre bleue
Chambres: bois, parquet sur lambourdes en chêne, lames droites chanfreinées

Revêtement des murs:

Façade extérieure: enduit à la chaux

Chambres: revêtement en tissu à base de cellulose, peint en latex blanc cassé sur fond jaune

Rez-de-chaussée et couloir: enduit intérieur type limousin

Charpente:

Nettoyage et sablage léger au sable extra fin, traitement au sel, couche de peinture mate

Serrurerie:

Une note contemporaine est apportée par l'architecte avec la mise en place du garde-corps de l'escalier de secours. Il s'agit d'une structure portante verticale composée de tubes et de panneaux perforés.



**Mise en valeur des murs anciens
par décapage des enduits**

**Traitement contemporain du mur mitoyen
de la cage d'escalier de secours**

4. LE DÉCOR HISTORIQUE

La maison Gëlle Klack comportait des éléments intérieurs de décors fixes à conserver que le Fonds a restaurés avec soin.

Les portes

Les portes les plus intéressantes de la maison Gëlle Klack ont été démontées et restaurées en vue d'être réintégrées. Plusieurs portes à battant simple ont ainsi été remontées entre les chambres à coucher et les salles de bain. Une porte à double battant avec une corniche dentelée sépare la salle du petit déjeuner du lounge-bar.

Une salle de bain vue à travers une porte vitrée ancienne remise en place



Les sols

La pose de nouveaux sols en bois de chêne sur lambourdes s'est avérée nécessaire dans toute la maison, à l'exception du sol de l'ancienne épicerie teinté en couleur chêne foncé et maintenu dans son état d'origine. Il en est de même pour le sol de la pièce dite Louis XVI. Ce parquet au motif dit «points de Hongrie», plus connu sous le terme commun de motif en arête-de-poisson, a été déposé puis remis en place après les travaux.

Le sol de l'ancienne épicerie conservé dans l'actuel lounge-bar





Pose du parquet neuf sur lambourdes

Comme plusieurs planches de ce parquet ancien présentaient des endroits fort endommagés (trous, clous nouveaux, taches, traces de brûlé, etc.), il n'a malheureusement pas été possible de le conserver intégralement.

L'architecte a donc proposé un nouveau dessin du revêtement, s'apparentant au décor d'un tapis avec une partie centrale et des côtés latéraux. Dans cette configuration nouvelle, le parquet d'origine forme le centre de la pièce tandis que les bords, pour se détacher des murs et se différencier du parquet ancien, sont constitués de lames droites.



L'ancien parquet de la pièce de style Louis XVI dans son nouvel encadrement

Les plinthes intègrent la tuyauterie du chauffage

Les cheminées

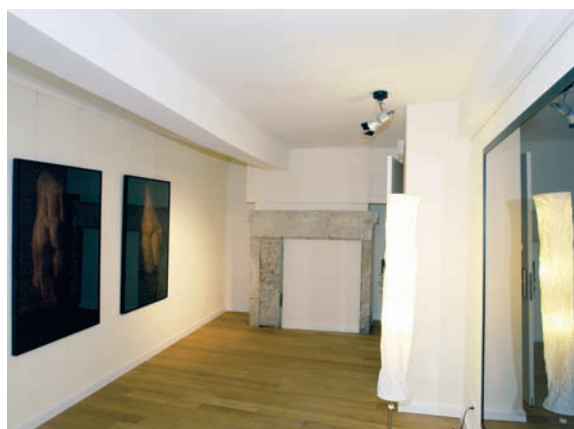
Deux cheminées dont on ignorait l'existence ont été découvertes au cours des travaux. Elles ont été déposées puis remontées à l'endroit de leur découverte. Deux autres cheminées sont restées à leur emplacement d'origine et ont

simplement été nettoyées au sablage fin.

La cheminée de la pièce de style Louis XVI, composée d'unâtre en marbre rose et surmontée d'un trumeau en staff a dû être déplacée vers un autre pan de mur de la même pièce.



Cheminée d'angle au premier étage



Cheminées du deuxième et du troisième étage découvertes lors de la rénovation



Le travail de l'atelier de restauration

Après la dépose soigneuse du staff et du parement en marbre de la pièce de style Louis XVI, un atelier spécialisé a été chargé de la restauration de l'ensemble décoratif situé au premier étage de la maison.

Une analyse du stuc a permis d'établir qu'il était composé de chaux et d'argile, qu'une fine couche de gypse seulement recouvrait les reliefs creux. Ces stucs non armés sont très fragiles et sensibles à l'humidité.

Une dépose par stacco a donc été préconisée compte tenu de l'extrême fragilité du décor.

Le marbre du manteau de cheminée a été nettoyé. Après polissage, les décors en marbre ont été remis en place. Les parties manquantes ont été moulées sur les éléments existants et un décor en faux-marbre a été réalisé à l'identique de l'existant.

Le premier étage de l'hôtel comporte ainsi une pièce entièrement restaurée et les plus beaux éléments de la décoration fixe, la cheminée, un moulage en plâtre et l'ancien sol en parquet sont conservés.

La cheminée déplacée



La pièce de style Louis XVI rénoverée: restauration des éléments de la cheminée

La cheminée remontée et ses éléments décoratifs



5. LA GËLLE KLACK AU FIL DES DERNIERS 150 ANS

Les plus anciennes représentations de la maison Gëlle Klack ont plus de 120 ans. Si l'aspect de ce bâtiment a sensiblement changé, il faut surtout souligner la métamorphose remarquable du contexte urbain. La place du Marché-aux-Poissons est place de marché après 1762, puis comporte au cours des années 1950 un parking de taxi et un parking public. Après les fouilles archéologiques dans les années 1990 la place rétablie et arborée se transforme ensuite en parvis d'entrée du Musée national d'Histoire et d'Art.



Le magasin du vitrier Bradtké,
au début du XX^e siècle



Vers 1880



Vers 1910



1935: l'épicerie Algélux et le tramway de la ligne 9



L'attente du bus après la suppression de la ligne 9 du tramway dans les années 1950
(photo Pol Aschman)

1993



La maison Gëlle Klack rénovée en 2004
abrite un hôtel avec 10 suites



Îlot A



Restructurations

A. L'AGRANDISSEMENT DU CONSEIL D'ETAT

Situé à la pointe du promontoire qui domine la vallée de l'Alzette, le Conseil d'Etat occupe un emplacement exceptionnel dans la vieille ville. Ce quartier, qui est le plus ancien de Luxembourg, a connu au fil des années des transformations pour s'adapter aux exigences de notre temps (voir à ce sujet le Rapport annuel du Fonds 1996). Ainsi, le bâtiment du Conseil d'Etat est de date assez récente. Construit en 1960, il est d'allure sobre et remplace l'ancienne maison Werling qui, elle, était bien plus pittoresque avec ses parements en briques et ses tourelles. C'est pour cette raison sans doute que la construction actuelle n'a jamais suscité un grand enthousiasme dans le public. Pourtant, en franchissant le portique d'entrée, on découvre à l'intérieur un hall de pur style « années 50 », cohérent jusque dans les moindres détails mais encore assez méconnu de nos jours. Le Fonds s'est attaché à respecter cette architecture et ne propose que des adaptations fonctionnelles comme l'aménagement d'une salle plénière au dernier étage ou encore l'ajout d'un ascenseur. L'intégration d'une partie de l'ancienne clinique et la construction d'une nouvelle aile feront passer la surface totale à disposition du Conseil d'Etat de 950 à 2.340 m².



La démolition de l'annexe de la Clinique Saint-Joseph permet la construction du parking souterrain et de la nouvelle aile du Conseil d'Etat



La villa Werling et le pignon de la Clinique Saint-Joseph rehaussé



Le nouveau bâtiment du Conseil d'Etat à la fin des années 1950



Le projet d'extension actuel du Conseil d'Etat

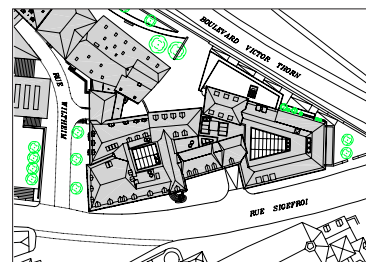
B. L'ANCIENNE CLINIQUE SAINT-JOSEPH

1. Le projet d'habitation

La Clinique Saint-Joseph, acquise en 1911 par les Sœurs de l'ordre de la Charité de Saint François d'Assise, a été rachetée en 1998 par le Fonds. Concernant ces bâtiments classés Monument national et vu les attributions du Fonds un programme de logements a été mis sur pied qui vise une fonctionnalité optimale dans le plus grand respect de la conservation de la substance historique du bâtiment. L'accès aux commerces se trouve rue Wiltheim où se situent les devantures des boutiques.

Il n'a pas été possible de revenir à la situation historique d'origine où chaque maison disposait d'une entrée individuelle, sauf pour la maison du photographe Kutter (n° 4 sur les plans) qui reste accessible par la rue Wiltheim. Le projet élaboré par le bureau ARCO architecture company comprend une distribution plus adaptée des appartements et des commerces. L'accès unique aux logements se fait par l'entrée 3, rue Sigefroi respectivement pour les voitures par l'accès au garage 5, rue Sigefroi, face à l'église Saint-Michel. Le hall d'entrée mène vers l'ancienne cour mise sous verrière, depuis laquelle la distribution verticale est assurée par un ascenseur; celui-ci est serti dans une cage d'escalier en structure métallique et planchers de verre qui permettent de créer un puits de lumière amenant de l'éclairage naturel jusqu'aux sous-sols. Contiguë à cet espace, l'ancienne cage d'escalier a été conservée.

Le projet d'habitation de l'ancienne Clinique Saint-Joseph réunit quatre maisons qui comptent en tout treize logements et quatre commerces. Cinq appartements ont une



chambre, deux appartements sont à deux chambres et six appartements ou duplex comptent trois chambres. Les grands appartements logés aux derniers étages de l'immeuble comprennent une mezzanine et une terrasse orientée sud-est, disposée à l'écart des regards. Les immenses charpentes rénovées ou reconstruites créent des espaces de vie très particuliers.

Le deuxième étage de l'immeuble compte quatre logements. Le premier étage se distingue par ses nombreux éléments décoratifs fixes. Appelé le «bel étage» ou «l'étage noble», ce niveau possède également des pièces très hautes qui parfois sont encore ornées de stuc d'origine, datant de la fin du XVII^e siècle et installés après le siège de la ville par les troupes de Louis XIV.

Le décor intérieur (stuc, menuiserie, cheminées) de la maison 4, rue Wiltheim est attribué au style Louis XIV, tandis que la pièce de l'appartement N°5, sise côté rue Sigefroi, comporte des éléments de style Louis XV.

Les commerces du rez-de-chaussée orientés du côté de la place du Marché-aux-Poissons présentent en outre des caves médiévales.

Maisons «Wëlle Mann» et «Esser»: Elles correspondent aux maisons 14 et 16, rue Wiltheim et comprendront quatre logements.

Le parking: Le projet prévoit la construction d'un parking souterrain avec 46 emplacements. Le garage se situe sous la nouvelle aile du Conseil d'Etat.

PRINCIPE DE CIRCULATION AUX NIVEAUX INFÉRIEURS



- CIRCULATIONS VOITURES

1

Entrée / sortie des voitures

2

Ascenseur monte-voitures

3

Transit entre monte-voiture et parking aut.

4

Dépot / retrait du véhicule par l'utilisateur

5

Système rangement des voitures
- CIRCULATIONS PIÉTONS

6

Sas d'entrée

7

Cage d'escalier (étage -2 / étage -1 / Rez)

8

Passage à travers les fouilles archéologiques

9

Ascenseur central

10

Sortie de secours du parking

11

Accès piétons "Schießschiach"

12

Entrée principale rue sigefroi

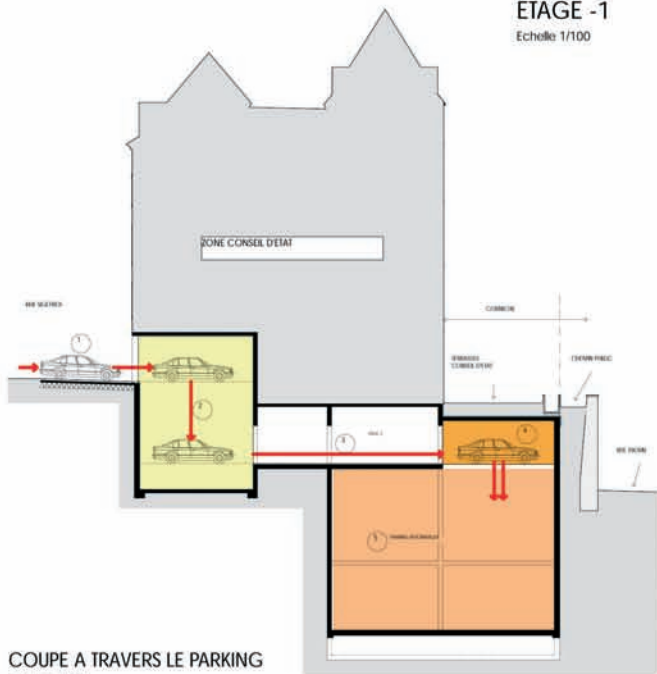
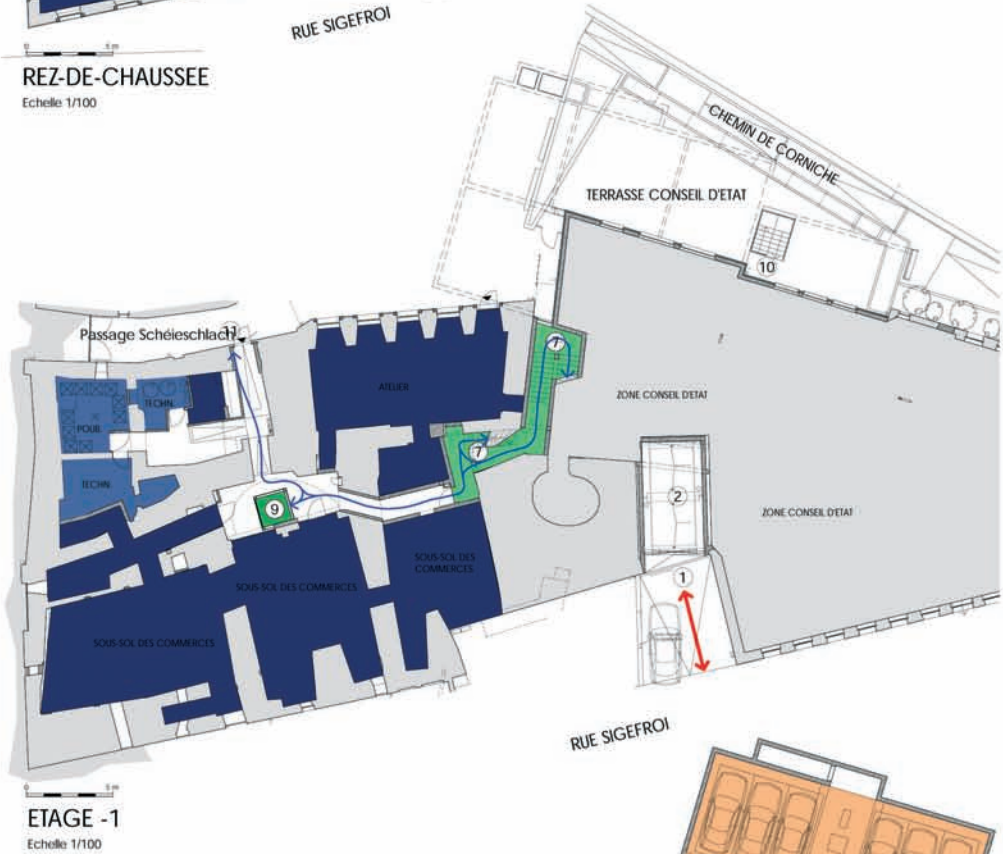
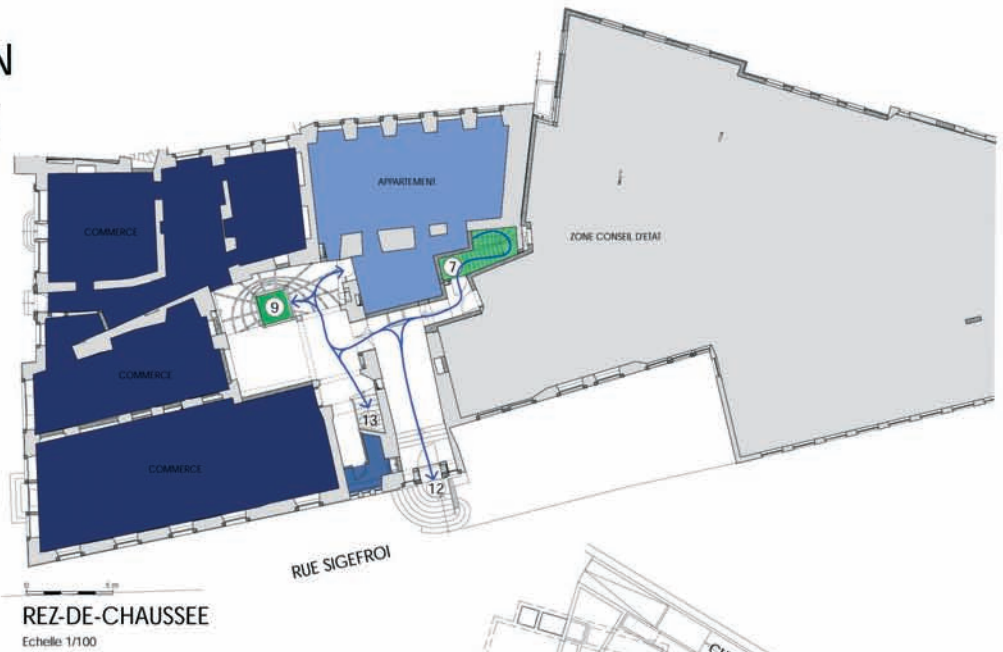
13

Cage d'escalier vers les étages
- Appartements

Locaux communs / techniques

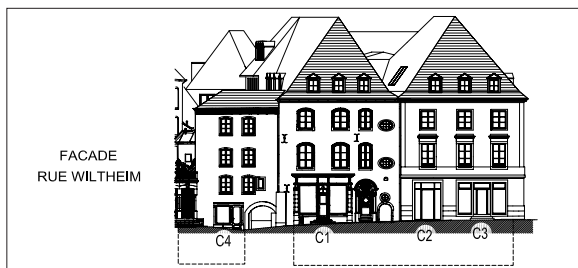
Commerces

Conseil d'Etat



COMMERCES

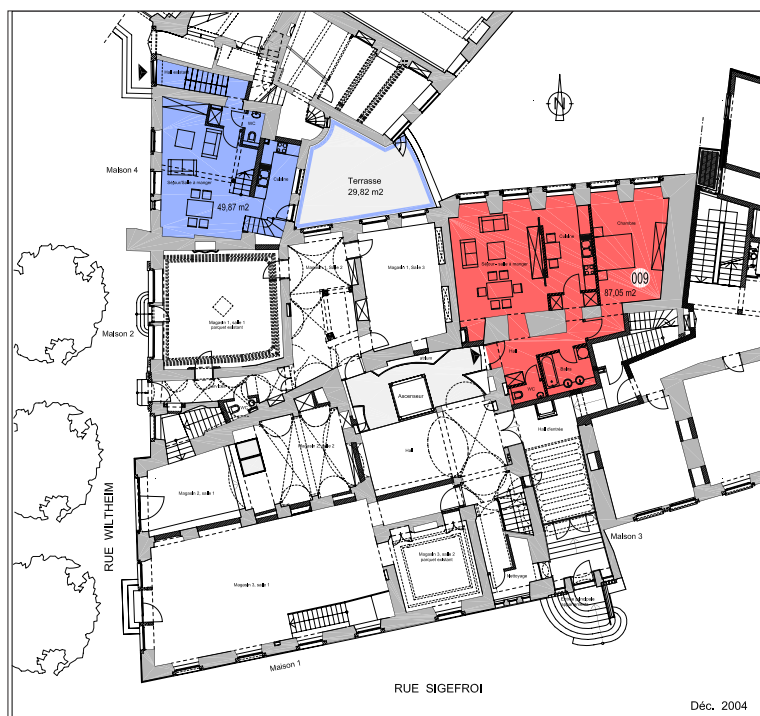
LOGEMENTS



Le projet d'habitation de l'ancienne Clinique Saint-Joseph réunit quatre maisons qui comptent en tout treize logements et quatre commerces. Cinq appartements ont une chambre, deux appartements sont à deux chambres et six appartements (duplex, triplex) comptent trois chambres.



Rez-de-chaussée



Plan des caves et du rez-de-chaussée des commerces accessibles par la rue Wilhelm

C1	Commerce 1 : 001 + 006	= 107,37 m ²
C2	Commerce 2 : 002 + 004 + 007 + 061	= 138,18 m ²
C3	Commerce 3 : 003 + 008	= 207,67 m ²
C4	Commerce 4 :	= 116,94 m ²
	Atelier : 005	= 77,01 m ²

009 appartement une chambre (87,05 m²)

4 Maison 4 (maison Kutter) triplex
(125,7 m²) avec terrasse (29,82 m²)

(Les surfaces correspondent aux mesurages du cadastre vertical)



Premier étage

Maison 4 triplex (125,7 m²) avec terrasse (29,82 m²)

- 010** appartement deux chambres (110,14 m²)
- 011** appartement une chambre (88,74 m²)
- 012** appartement une chambre (64,88 m²)
- 013** appartement trois chambres (136,05 m²)



Deuxième étage

Maison 4 triplex (125,7 m²) avec terrasse (29,82 m²)

- 014** appartement deux chambres (114,63 m²)
- 015** appartement une chambre (91,42 m²)
- 016** appartement une chambre (65,02 m²)
- 017** appartement trois chambres (142,59 m²)



Logement sous les combles (maison 2, n° 021). Sous la charpente rétablie, un grand appartement avec une mezzanine, donnant accès à une terrasse



Déc. 2004

Troisième étage et combles

Les derniers étages ont une vue sur la vieille ville

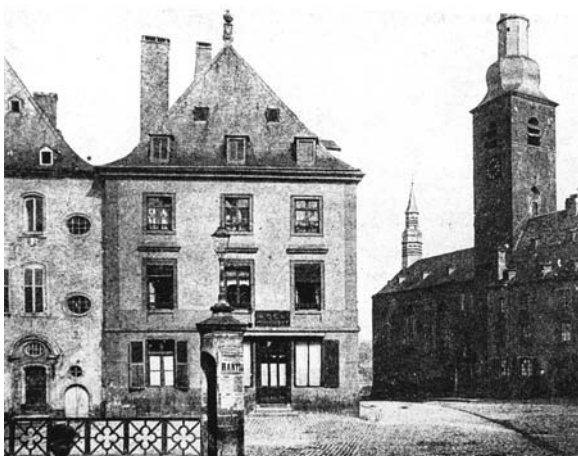
018 appartement trois chambres (142,02 m²) avec terrasse (10,02 m²)

019 appartement trois chambres (186,55 m²) avec terrasse (13,37m²)

020 appartement trois chambres (191,94 m²) avec terrasse (23,93m²)



Déc. 2004



Silhouette des toitures raides, rue Wiltheim, en 1880



La toiture du n° 4 rue Wiltheim refaite après un incendie



Rétablissement de la charpente, conformément à la silhouette d'origine des toitures

2. Les travaux de rénovation

Comme pour l'îlot B, le Fonds a désigné un coordinateur général dans le but de veiller au bon déroulement des travaux et pour garantir le respect des délais et du budget impartis. Les travaux ont démarré en juillet 2003.

Parallèlement ont été menées les fouilles archéologiques (voir chapitre suivant). L'état des bâtiments a nécessité d'importants travaux de rénovation : établissement d'une liaison entre l'ascenseur et le parking souterrain par le creusement de la roche (emplacement modifié eu égard aux fouilles archéologiques dans l'ancienne cuisine de la clinique), travaux de démolition, étançonnement des pignons, ancrages de stabilisation, déblaiement général à l'intérieur des bâtiments (tous décombres, portes, séparations...), décapage des enduits, reprise en sous-œuvre de murs ou fondations, travaux pour l'installation de la future cage d'ascenseur, préparation des sols et coulage de chapes, construction des nouvelles fermes et charpentes, rénovation des charpentes existantes, construction des cloisons définissant les nouveaux espaces de logement.





Reprise en sous-œuvre, côté Schéieschlach

Dans la zone parking ont été réalisés : la confection des micro-pieux en béton, le gunitage, la fixation et la mise en place des tirants d'ancrages provisoires, le terrassement de la roche, les fondations du parking, l'étanchéisation et le cuvelage.



Les fondations du nouveau parking

L'ancienne charpente conservée avant restauration; renforcement du plancher



Après la démolition de la toiture datant de 1938; n° 3, rue Sigefroi



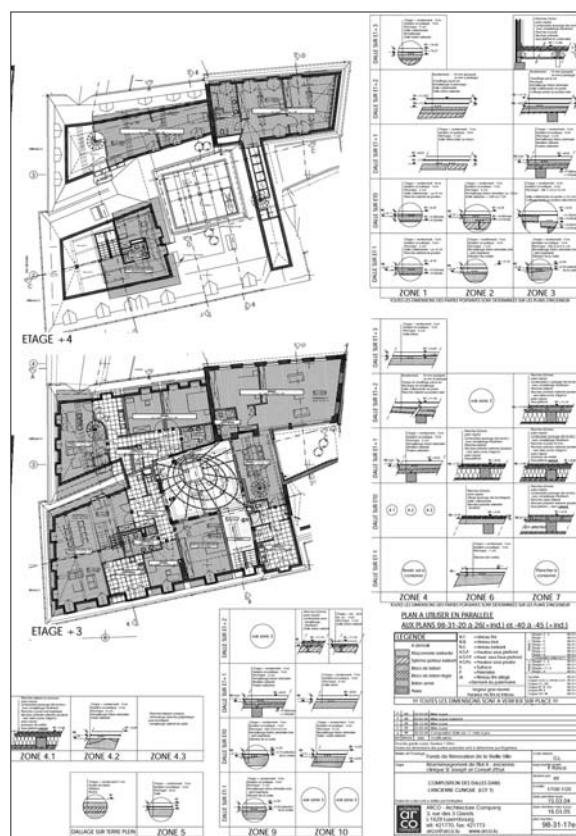
Un travail de stabilisation sur mesure pour les éléments historiques

L'ancienne Clinique Saint-Joseph se compose de différents bâtiments transformés au fil du temps par intégration de nouveaux sols en béton, de rehaussements des toitures, etc. D'autres parties sont restées dans leur état d'origine pendant des siècles. Il en résulte une composition hétéroclite.

Afin de tenir compte de cette diversité et dans le but de conserver autant que possible les éléments de valeur historique, le bâtiment a été subdivisé en différentes zones en fonction de leurs caractéristiques, établies après analyse de la structure portante. Ainsi on distingue plusieurs techniques et mises en œuvre : les dalles en béton existantes sont rendues collaborantes avec les nouvelles chapes, les planchers en bois sont renforcés par ancrage de poutres anciennes ou nouvelles.

De nouvelles chapes en béton alvéolaire recouvrent généralement les anciens planchers. Dans plusieurs pièces, il a été décidé d'utiliser un plancher en bois sur lambourdes permettant de conserver les anciens niveaux.

La rénovation des éléments porteurs de la Clinique Saint-Joseph met ainsi en œuvre plusieurs techniques différentes qui s'adaptent à l'état des planchers d'origine.



Une rénovation sur mesure: le chantier est divisé en 7 zones comportant chacune ses spécificités en matière de rénovation des structures portantes



Les nouvelles dalles collaborantes



La fontaine en céramique de l'ancienne entrée de la Clinique sera rétablie



Ancrage de nouvelles poutres pour stabiliser l'ancien plafond

Mode d'assemblage d'un sol au XVII^e siècle : des bois triangulaires reposent sur les poutres



Conservation du patrimoine architectural et des décors intérieurs fixes

Suivant le concept général de conservation du décor intérieur, les escaliers et garde-corps, les cheminées et les armoires murales ont été gardés et protégés sur place pendant la durée du chantier. Plusieurs portes ont été soigneusement démontées en vue de leur restauration afin de les réintégrer ultérieurement. La fontaine en céramique de l'ancienne entrée de la clinique a été démontée et stockée en vue de sa réinstallation dans le hall de l'immeuble. Les stucs ont été laissés en place.

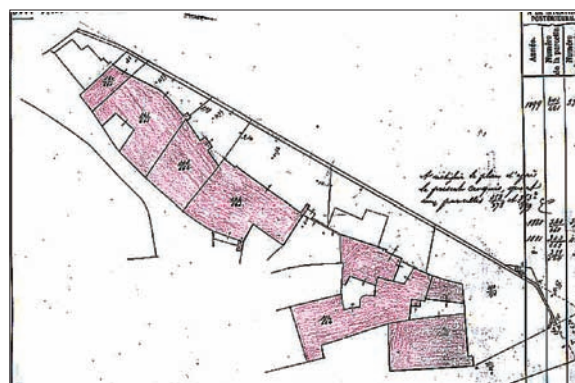
Une porte de style Louis XIV conservée

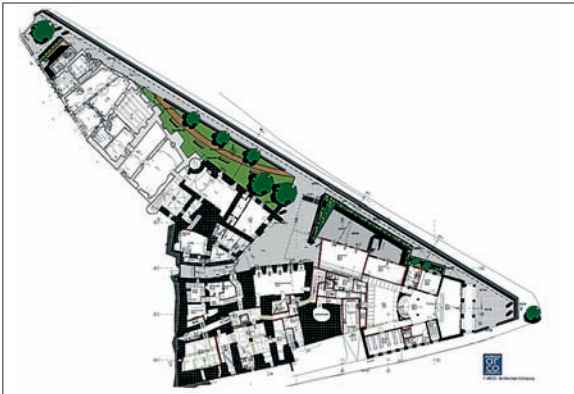


C. LE PROJET DE REVALORISATION DE LA «CORNICHE» ENTRE LE CONSEIL D'ÉTAT ET LE PALAIS DE JUSTICE

Le site de la vieille ville de Luxembourg est exceptionnel de par sa topographie et la silhouette des édifices historiques qui la dessinent. Erigée sur un promontoire rocheux, lui-même rehaussé d'importants remparts, la vieille ville offre des vues impressionnantes sur la vallée de l'Alzette au loin et sur les villes basses en contre bas.

Il n'est donc pas étonnant si le chemin de corniche, dit « la Corniche », qui longe les remparts côté sud, est devenu le passage obligé des touristes ainsi que des hôtes de marque. Du côté nord, par contre, la situation est tout à fait différente. L'espace entre le mur d'enceinte est morcelé et les bâtiments subdivisés en diverses parcelles privées à partir de 1869, interdisant

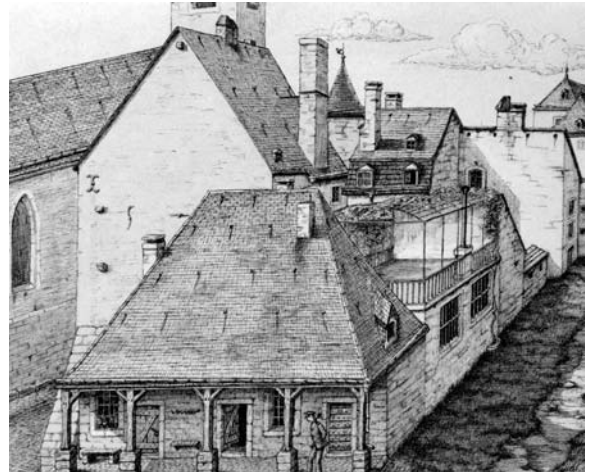




Aménagement d'un espace public avec un accès par le Schéieschlach en direction du Marché-aux-Poissons

rempart nord offrant une vue imprenable sur le faubourg de Pfaffenthal et sur les aménagements récents du Plateau de Kirchberg. Ainsi, ce nouveau quartier se rapprochera, du moins visuellement, du nouveau quartier de la ville de Luxembourg, en attendant que l'idée d'un téléphérique, reliant la vieille ville au nouveau pôle culturel de la Place de l'Europe et du Parc des Trois Glands fasse éventuellement son chemin.

Mais c'est en premier lieu à la vieille ville que cette promenade apportera un attrait supplémentaire, offrant à ses habitants et à ses visiteurs un espace vert, calme et plein de charme.



Le chemin du rempart suivant Werling



L'ancien jardin de la Clinique St-Joseph ...

... transformé en promenade publique



Îlot D



Le regroupement des institutions judiciaires sur le plateau du Saint-Esprit, prévu pour 2007, donne au Fonds l'occasion de procéder à une rénovation en profondeur de la partie nord de l'îlot D et de répondre ainsi à un besoin de revitalisation de la vieille ville. Ce site mérite, de par sa situation particulière au cœur de la ville, une affectation nouvelle et un embellissement général.

C'est à cet effet que le Fonds lancera un appel de candidature pour un concours d'architectes dans le courant de l'année 2005.

L'angle rue du Nord et Côte d'Eich
Maisons d'allure homogène, construites avant 1880 après le démantèlement de la forteresse

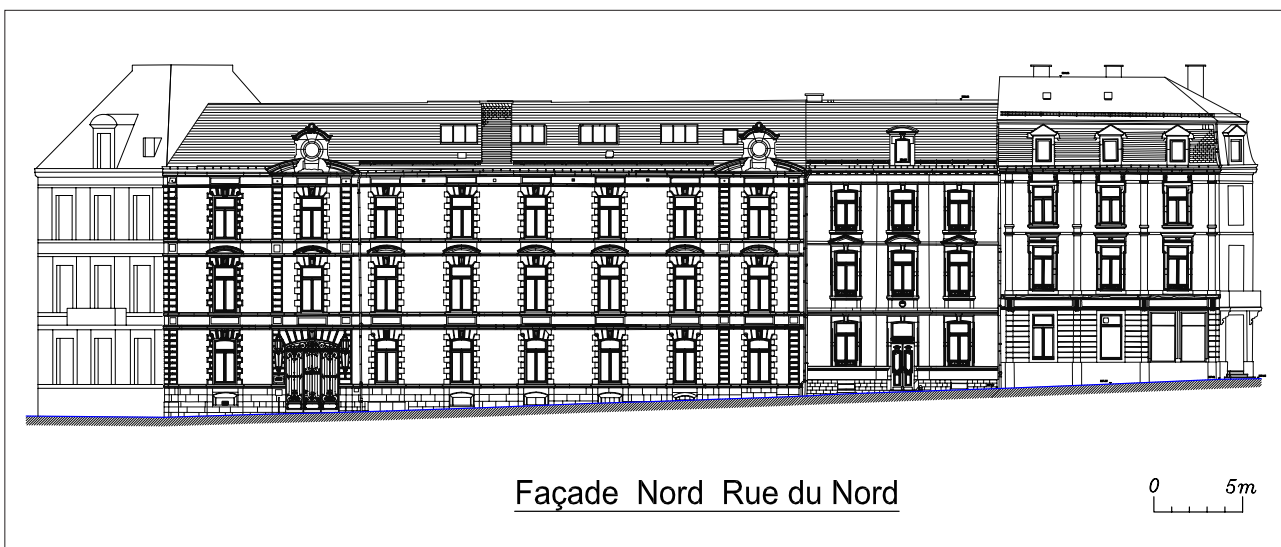
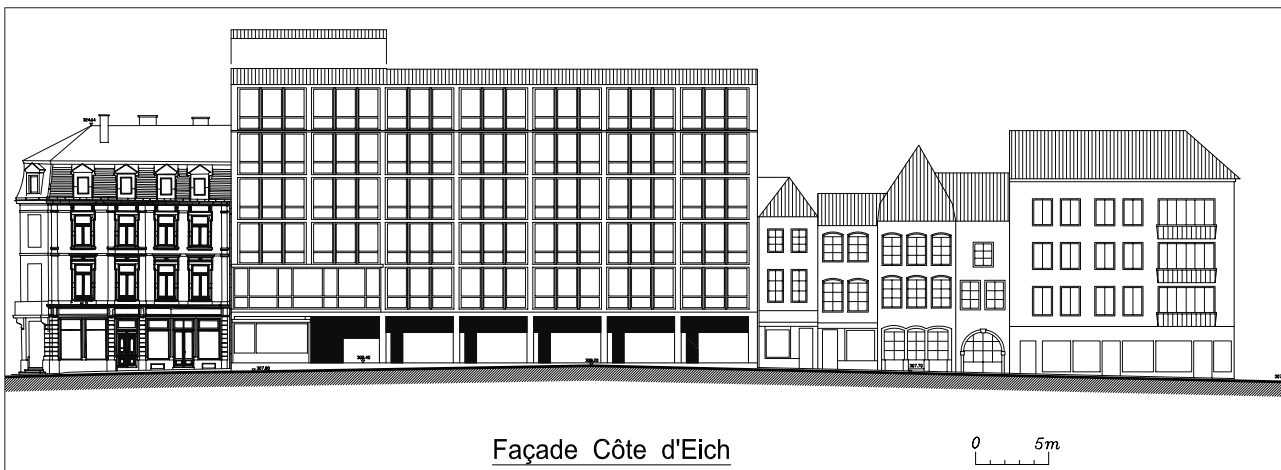




**Le bâtiment
construit en 1958
pour héberger
l'Administration
Judiciaire**

Suivant la mission du Fonds, les bâtiments anciens le long de la rue du Nord seront conservés et rénovés tandis que les constructions plus récentes de la Côte d'Eich et celles à l'intérieur de l'îlot pourraient le cas échéant être remplacées par des constructions nouvelles.

Pour contribuer à la revitalisation de la vieille ville, cet îlot sera dans le futur essentiellement affecté à des fonctions commerciales et d'habitation.



Les bâtiments de l'îlot D

Si les bâtiments sont aujourd'hui tous occupés par les institutions judiciaires, on rappellera ici leur affectation d'origine. Les maisons de la rue du Nord côté est et nord, construites dans les années 1880, sont d'apparence homogène.

Côté place du Théâtre, l'angle de rue est occupé par une maison de rapport. Vient ensuite une maison particulière. La grande maison avec porche d'entrée avait probablement une destination première de bureaux tandis que la belle maison d'angle de la rue du Nord est une construction de type représentatif, ayant appartenu au fabricant de chicorée Auguste de Saint-Hubert.



Le Fonds est propriétaire de la partie nord de l'îlot. Au sud se trouve la propriété privée «am Dierfchen»

Le bâtiment de la Côte d'Eich, vue sur cour



Le bâtiment dans la cour de l'îlot D érigé dans les années 1930 pour les besoins de la société AEG

Le bâtiment bas, adjacent, servait de fabrique de chicorée et fut construit à la fin des années 1880. A l'intérieur de l'îlot, une annexe a été construite au cours des années 1930, exploitée par la société AEG. Le bâtiment le plus récent se trouve Côte d'Eich, érigé en 1958 par un promoteur privé et destiné initialement à une exploitation commerciale, il était occupé peu après sa construction par les Institutions Européennes. Ensuite, il a été cédé à l'Etat pour les besoins de l'Administration Judiciaire qui fit ajouter une grande salle d'audience à l'intérieur de l'îlot.





La maison d'angle ayant appartenu jadis au fabricant de chicorée A. de Saint-Hubert

Une architecture représentative avec balcon au premier étage et un intérieur néo-classique dans le goût de l'époque



La maison d'angle

Le propriétaire, constructeur, Auguste de Saint-Hubert, choisit la maison d'angle pour le logement de sa famille. On y trouve à l'heure actuelle une belle cage d'escalier en bois, des plafonds à stucs ornant plusieurs pièces, de grandes portes avec moulures, d'anciens sols en bois recouverts de moquettes ou autres, des lambris aux murs, six cheminées en marbre de différents styles et couleurs de marbre.

L'ensemble décoratif appartient au style néoclassique de la deuxième moitié du XIX^e siècle. Ont disparu depuis l'adaptation du bâtiment pour les besoins de l'administration, les anciennes salles de bain comportant baignoires sur pied, grosses vasques de lavabo ainsi que la cuisine.



Recherches Archéologiques



La rue aux pavés peu usés daté du temps du comte de Luxembourg Jean l'Aveugle (milieu du XIV^e siècle)

Les fouilles au Schéieschlach

La découverte d'une rue médiévale

Les fouilles ont permis de mettre au jour, sur une superficie d'environ 750 m², un quartier médiéval traversé par une rue avec une pente de 20 % et large de quelque 2,50 m. Il semblerait que cette rue soit à dater aux environs de 1200, puis qu'elle avait été remise en usage, grâce à un revêtement de pavé, sous le règne du comte Jean l'Aveugle, dans la première moitié du XIV^e siècle. Cette rue médiévale, qui assurait la jonction entre la vieille ville, le château-fort et la vallée du Pfaffenthal, constituait un accès direct à la ville haute à une époque où il n'existait pas encore de liaison entre l'actuelle église Saint-Michel et le pont du Château.

Cette rue, que l'on ne connaissait pas jusqu'à ce jour, est orientée parallèlement à l'église Saint-Michel et à l'ancien parvis de l'église qui servait également de place du marché. Cette orientation spatiale plaide en faveur d'une planification qui aurait été entreprise au moment

de la construction de l'enceinte urbaine par Henri IV, comte de Namur et de Luxembourg et père de la future comtesse Ermesinde. L'effort de planification de la ville pourrait ainsi être compris comme une conséquence directe d'une hausse démographique et d'une société en plein essor.

Force est de constater que cette rue médiévale drainait le commerce et qu'elle était bordée de maisons d'artisans. La découverte de plusieurs pierres à aiguiser indiquerait le travail du coutelier, du forgeron ou du boucher. Les plombs attachés aux draps, sous forme de sceaux servant de certificat d'origine et de qualité, indiquent l'activité des drapiers. Les outils abandonnés au cours du XV^e siècle laissent penser qu'il y eut alors une régression de l'activité du site qui s'amplifia avec la construction du mur de forteresse le long de l'actuel boulevard Thorn, au milieu du XVI^e siècle.

**Découvertes sous le pavé:
un lit de rue brûlé (couche
supérieure) et une rigole
taillée dans la roche, con-
struite sur des murs plus
anciens (couche inférieure)**



La construction du mur de forteresse

La construction du mur de forteresse coupa définitivement la rue par un rempart, les points d'accès à la ville étant désormais limités pour des raisons stratégiques. Ainsi, la place forte en extension est de mieux en mieux défendue.

Pourtant pour la vieille ville, la suppression de cette voie entraîna sans doute de lourdes conséquences en ce qui concerne la vie du quartier. Rappelons qu'en 1509 un incendie ravageur démolissait plus de 180 maisons et que la guerre entre la France et les Pays-Bas Espagnols des années 1540 accentua la dégradation du quartier par les bombardements et l'approche des troupes. Les travaux de construction des ouvrages de forteresse entrepris durant cette même décennie donnèrent ensuite au quartier un nouveau visage, car cette partie de la vieille ville était devenue un des endroits de la ville les mieux défendus. La reconstruction des maisons brûlées et l'achat de terrains par le Souverain, ainsi que la réorganisation de ces parcelles permirent de voir revivre le quartier de la vieille ville sous un aspect nouveau. Au cours du Moyen Age le quartier abritait des activités mercantiles et s'y logeaient principalement les ministériaux des comtes de Luxembourg. Après la dévastation du quartier par des incendies au début du XVI^e siècle et les restructurations urbaines - suppression de la rue découverte lors des fouilles, construction d'ouvrages fortifiés (bastion et courtine) et établissement des organes administratifs et judiciaires - la vieille ville devint un quartier prisé des notables et le siège des institutions gouvernantes du pays. Le Conseil provincial s'installa au milieu du XVI^e siècle sur l'actuelle place du Marché-aux-Poissons et le gouverneur, l'illustre comte Pierre-Ernest de



La rue est coupée lors du mur de la construction du mur de la forteresse (milieu du XVI^e siècle)

Détail d'une niche d'une cave médiévale



Mansfeld, emménagea dans la maison Greisch après 1565, soit l'actuel Palais de Justice. Ce prestigieux quartier gardera au fil des siècles ses lettres de noblesse.

Les découvertes archéologiques sous la rue médiévale

Lors des fouilles, le moment le plus attendu par l'archéologue fut de pouvoir lever le secret sur ce que cachait la rue médiévale. Était-ce la voie romaine reliant Reims via Arlon à Trèves jamais découverte sur le plateau de la Ville Haute? Était-ce une toute nouvelle donnée sur les origines de la ville de Luxembourg?

La rue démontée, le lit de la rue découvert, une rigole qui appartenait à une rue antérieure fut dégagée. En amont, celle-ci était taillée dans la roche, en contre-bas, elle reposait sur du remblai, soit sur des structures archéologiques antérieures à 1200, constituées de plusieurs couches de terres empilées au fil du temps les unes sur les autres et entrecoupées de constructions en pierre.

Le matériel archéologique identifié entre le IX^e et le XI^e siècle se compose de tessons de céramiques et de fragments d'ossements d'animaux dont certains sont transformés en poinçons. Les segments de murs définissent un grand bâtiment. L'archéologue a pris le soin de recueillir des échantillons de terre et de charbon de bois pour l'analyse et la datation de ces échantillons en laboratoire. Ceci permettrait d'énoncer de nouvelles données sur l'histoire de la ville au temps du comte Sigefroi.



Des maisons bordaient la rue; des niches sont taillées dans la roche.

Des espacements réguliers en creux du sol des caves pourraient avoir servi à fixer des métiers à tisser





Le site archéologique en février 2004. La rue fait un tournant à gauche et fut entrecoupée par le mur de forteresse. Un levé en 3 D par la technique de scannage qui permet de relever tous les détails est réalisé par un bureau spécialisé en mesurages

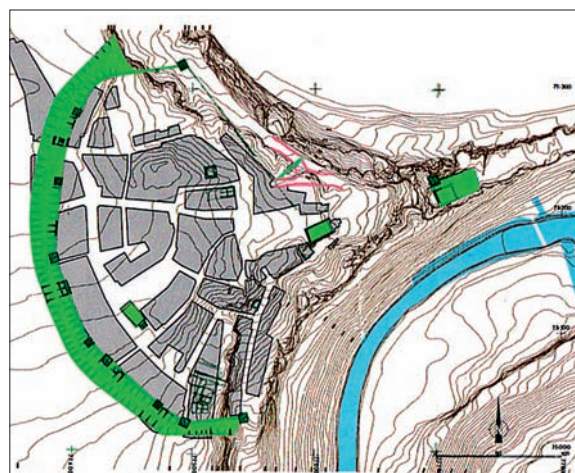
Détails d'une des niches construites dans la roche qui comporte des traces rouges d'incendie



La ville vers 1200

Le tissu urbain radioconcentrique est défini par la topographie naturelle du site. La contribution de l'homme est la construction d'une enceinte et le creusement d'un fossé. Le noyau de la vieille ville est constitué par la place rectangulaire du marché, accessible par la rue retrouvée lors des fouilles récentes du Schéieschlach (en rose)

Plan John Zimmer mis à jour



La ville vers 1550

La ville s'agrandit et est fortifiée au rythme des évolutions techniques. La construction du « nouveau mur » à l'est de la vieille ville et du premier bastion du Château supprime l'ancien chemin passant par le Schéieschlach qui devient une impasse. La rue et les maisons sont recouvertes de terre organique, de déchets ; on y installe des écuries et des caves qui abritent une artillerie lourde

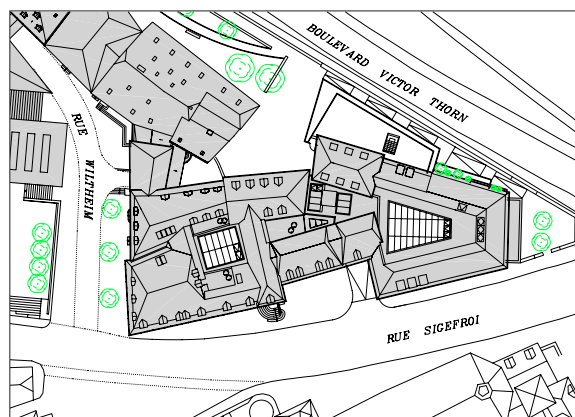
Plan dressé par Deventer sous le roi Philippe II



Vue partielle de la vieille ville

La rue Sigefroi, située entre le Bock et le Marché-aux-Poissons, est simplement très large et rien ne rappelle l'ancienne place du marché sur le parvis de l'église. Les constructions ont réduit l'espace public au fil des siècles.

Le Schéieschlach qui fut une impasse pendant des siècles sera à l'avenir réintégré dans l'espace public suivant un nouveau chemin de promenade qui reliera le Bock au Marché-aux-Poissons et à la rue du Palais de Justice







1. Pendeloque ou pendentif
2. Outils d'orfèvre
3. Un boulet métallique
4. Décor d'une pipe
5. Bouton
6. Pierre à aiguiser
7. Les étudiants stagiaires du MNHA en train de laver les céramiques
8. Tête de pipe à l'effigie du Général Boulanger
9. Ensemble de céramiques datant du XIX^e siècle
10. Une écuelle en bois, Moyen-Âge
11. Céramiques du IX^e au XI^e siècle
12. Céramiques du XV^e siècle



Autres regards

Conférence de Presse

Messieurs Claude Wiseler, Ministre des Travaux Public et Serge Hoffmann, président du Fonds ont présenté en novembre l'avancement des travaux de 2004, notamment la restructuration de l'ancienne Clinique Saint-Joseph et l'agrandissement du bâtiment du Conseil d'Etat, ainsi que la maison Gëlle Klack rénovée. Les journalistes ont visité la maison 11, rue de la Boucherie et la maison Gëlle Klack.



Présentation des travaux du Fonds à la presse

Bauhärepräis

L'ordre des architectes

et des ingénieurs

conseils (OAI)

a distingué le Fonds

avec le prix de la

publication

Bauhärepräis

pour ses publications

annuelles du rapport

d'activité.



Échos dans la presse et télévision des activités du Fonds

Dans le récent atlas sur l'architecture contemporaine, la maison d'édition Phaidon place le projet du Musée national d'Histoire et d'Art de Luxembourg parmi les 1000 objets les plus intéressants des cinq dernières années réalisés dans le monde.

In The Phaidon Atlas of Contemporary World Architecture, Phaidon, 2004.

Dans «ons Stad», n° 76, R. Clesse écrit dans l'introduction «Dank dem Fonds de rénovation de la Vieille Ville ist die Luxemburger Altstadt rund um den alten Fischmarkt seit einigen Jahren wieder zu neuem Leben erweckt

Bauhärepräis 2004



worden...». Ce magazine trimestriel édité par la Ville de Luxembourg comprend deux contributions de collaborateurs du Fonds qui ont signé les articles «Der Fischmarkt erwacht aus dem Dornröschenschlaf» et «La naissance d'une ville: Regards sur son patrimoine monumental et archéologique».

RTL a consacré une émission «Top Thema» en février aux fouilles du Schéieschlach et le magazine hebdomadaire Revue (Nr 8, 2004) a édité un article: «Sensationsfund am Fischmarkt, Der Weg ins Mittelalter».

Journées Portes Ouvertes

Pour clôturer les fouilles du Schéieschlach, le Fonds a invité à une conférence et à la visite des lieux en mai 2004, auxquelles ont participé environ 200 intéressés.



Tournage et interview pour l'émission RTL «Top Thema»



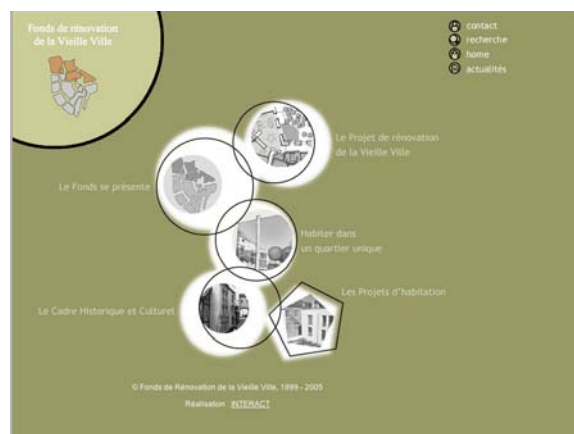
Prix d'architecture attribués, «urbanisme» Arlette Schneiders et «Bâtiments publics» Christian Bauer

Prix d'Architecture pour Christian Bauer et Arlette Schneiders

Le prix d'architecture a été attribué en décembre à l'architecte Arlette Schneiders pour la rénovation de l'îlot B ainsi qu'à Christian Bauer pour la restructuration du Musée National d'Histoire et d'Art.

Notre site internet: www.vieilleville.lu

Une mise à jour régulière permet de mieux informer les internautes sur les projets d'habitations en cours et le cas échéant sur les prochaines ventes aux enchères.



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:

● 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)

● 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^{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 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^{er} 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.



Comptes annuels



BDO Compagnie Fiduciaire
Experts comptables
Réviseurs d'entreprises
Conseils fiscaux

„Centre Etoile“
5, bd de la Foire

Boîte postale 351
L-2013 Luxembourg

Tél. ++352/45 123-1
Fax ++352/45 123-201

E-mail:
bdo.compagnie.fiduciaire@bdo-cf.lu

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

Rapport du Réviseur d'Entreprises

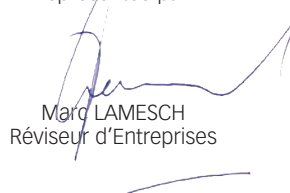
Nous avons contrôlé les comptes annuels ci-joints du Fonds de Rénovation de la Vieille Ville pour l'exercice 2004. Les comptes annuels relèvent de la responsabilité du Comité Directeur. Notre responsabilité est, sur base de nos travaux de révision, d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels.

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 2004 ainsi que des résultats de l'exercice se terminant à cette date.

Luxembourg, le 17 mars 2005

BDO COMPAGNIE FIDUCIAIRE S.A.
représentée par



Marc LAMESCH
Réviseur d'Entreprises

Société Anonyme
Capital EUR 1.000.000
R.C. Luxembourg B 71178
TVA LU 19083923

Fonds de Rénovation de la Vieille Ville

Etablissement Public

ACTIF

Notes

2004
(en EUR)

2003
(en EUR)

Actif immobilisé

- Immobilisations corporelles
- Immobilisations financières

(5)

23.320.522.46

21.367.891.06

0.00

1.487.36

23.320.522.46

21.369.378.42

Actif circulant

- Stocks
- Immeubles en cours de rénovation
- Autres créances
- Avoirs en banque

(6)

34.526.916.86

33.191.296.49

1.129.257.07

879.102.09

11.090.34

29.288.47

35.667.264.27

34.099.687.05

Comptes de régularisation

0.00

94.907.46

Perte de l'exercice

382.770.79

407.937.05

59.370.557.52

55.971.909.98

Bilan au 31 décembre 2004

(avec chiffres comparatifs au 31 décembre 2003 en EUR)

PASSIF	Notes	2004 (en EUR)	2003 (en EUR)
Capitaux propres			
• Dotations en capital	(3)	23.331.614.04	23.331.614.04
• Résultats reportés		– 4.065.643.01	– 3.657.705.96
		19.265.971.03	19.673.908.08
Dettes			
• Dettes envers des établissements de crédit	(4)	39.518.083.89	35.771.257.53
• Autres dettes		586.502.60	526.744.37
		40.104.586.49	36.298.001.90
		59.370.557.52	55.971.909.98

Fonds de Rénovation de la Vieille Ville

(avec chiffres comparatifs au 31 décembre 2003 en EUR)

PROFITS ET PERTES

Notes

2004
(en EUR)

2003
(en EUR)

Produits d'exploitation

- Variation du stock d'immeubles en cours de rénovation
- Autres produits d'exploitation

(7)

5.176.785.24

6.448.548.26

14.423.96

23.743.50

5.191.209.20

6.472.291.76

Charges d'exploitation

- Autres charges externes
- Frais de personnel et organes de direction
- Corrections de valeur sur immobilisations corporelles et incorporelles

(8) et (9)

– 5.482.134.98

– 6.793.087.99

– 93.853.82

– 85.806.22

– 3.242.39

– 4.210.89

– 5.579.231.19

– 6.883.105.10

Résultat d'exploitation

– 388.021.99

– 410.813.34

Intérêts et produits assimilés

217.73

1.235.30

Intérêts et charges assimilées

– 839.075.81

– 837.022.98

– 838.858.08

– 835.787.68

Résultat provenant des activités ordinaires

– 1.226.880.07

– 1.246.601.02

Produits exceptionnels

846.029.28

838.663.97

Charges exceptionnelles

– 1.920.00

0.00

Résultat exceptionnel

844.109.28

838.663.97

Perte de l'exercice

– 382.770.79

– 407.937.05

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2004

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 afférents 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 incorporelles et 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:

2.1.1. Immobilisations incorporelles

– Licences informatiques 25%

2.1.2. Immobilisations corporelles

– Autres installations, outillage et mobilier 10 à 20%

Le Musée National d'Histoire et d'Art, achevé au courant de l'année 2002 n'a pas subi d'amortissement en 2004 (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 Fonds, l'Etat a cédé au fonds le 1er 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^{er} janvier 2002 au cours officiel de EUR = 40,3399 LUF, soit EUR 23.331.614,04.-.

13.707.656,48 qui sont entièrement utilisées à la date de clôture ainsi que des comptes-courants à hauteur de EUR 18.345.955,44.

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 4 – Dettes envers des établissements de crédit

Ce poste représente une avance à terme de EUR 7.464.971,77, trois lignes de crédit de EUR

Note 5 – Mouvements de l'actif immobilisé

	Valeur brute 01/01/04 EUR	Corr. Valeur cumulée 01/01/04 EUR	Valeur nette 01/01/04 EUR	Acquisition 2004	Corr. Valeur de l'année EUR	Valeur nette 31/12/04 EUR
<i>Immobilisations incorporelles</i>						
- Licences informatiques	3.856,01	- 3.856,01	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Immobilisations corporelles</i>						
- Autres installations, outillages et mobilier	43.718,76	- 33.040,64	10.678,12	0,00	3.242,39	7.435,73
- Musée National d'Histoire et d'Art	21.357.212,94	0,00	21.357.212,94	1.955.873,79	0,00	23.313.086,73
	21.404.787,71	- 36.896,65	21.367.891,06	1.955.873,79	3.242,39	23.320.522,46

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.

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 2004, 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 2004.

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 34.113,86.

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

FRVV

2, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 26, 28, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 68

Administration du Cadastre

48

Alain Leer

23, 24, 26, 28, 29

ARCO – Architecture company

37, 39, 40, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 55

ARCTRON

58

Imedia

7, 8, 17, 18, 21

MNHA

34, 49

OAI (photos Bohumil Kostohryz)

62, 63

Photothèque de la Ville de Luxembourg

34, 35, 37, 44

Tom Lucas, photographe du MNHA

18, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 32, 35, 57, 60, 61, 64

Arlette Schneiders

11, 19, 21

SSMN

59

VDL

52

© FRVV

Auteurs: Pierre Kieffer, Isabelle Yegles-Becker

ont collaboré à cette édition:

Serge Hoffmann, président du Fonds

les ingénieurs et architectes: Walter de Toffol
et Ruth Klaus, Arlette Schneiders, Alain Leer
et Christian Veletta, Arco compagny Georges Lamesch
et Philippe Poncé et Marianne Brausch

ISBN 2-9599961-2-7

Rapport édité en 1.000 exemplaires

*Remerciements aux services étatiques
et communaux de leur aide précieuse,
à Messieurs John Zimmer et François Reinert
pour conseils et assistance lors des fouilles
archéologiques du Schéieslach*

Les publications du Fonds de Rénovation

Rapport d'activité 1994 - épuisé

Rapport d'activité 1995 - épuisé

Rapport d'activité 1996 - épuisé

Rapport d'activité 1997 - épuisé

Rapport d'activité 1998

Rapport d'activité 1999

Rapport d'activité 2000

Rapport d'activité 2001

Rapport d'activité 2002

Rapport d'activité 2003

Livres :

Restructuration d'un îlot au Marché-aux-Poissons,
deux concours d'architectes, édition FRVV, 1998

De Fëschmaart, Description, éditions FRVV- Le Phare, 2002

Bureaux : 9b, boulevard du Prince Henri • L-1724 Luxembourg

Téléphone : 22 39 36 • Fax : 22 39 34 • E-mail : vville@pt.lu • Site web : www.vieilleville.lu
