

**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**  
**2007**

**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  
2007**

## Les publications

### **Rapport annuel :**

Sont disponibles les publications suivantes :

Rapport d'activité

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2004, 2005, 2006

Rapports d'activités épuisés

1994, 1995, 1996, 1997, 2003

### **Livres :**

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

Deux concours d'architectes, édition FRVV, 1998

De Fëschmaart, Description, édition Le Phare, FRVV, 2002

### **Plaquette :**

Rénovation et agrandissement

L'Hôtel du Conseil d'Etat

Edition FRVV, 2006

### **Magazine :**

Magazine réalisé avec l'aide du Fonds de rénovation :

Fonds de rénovation de la Vieille Ville,

Architecture & Bâtiment,

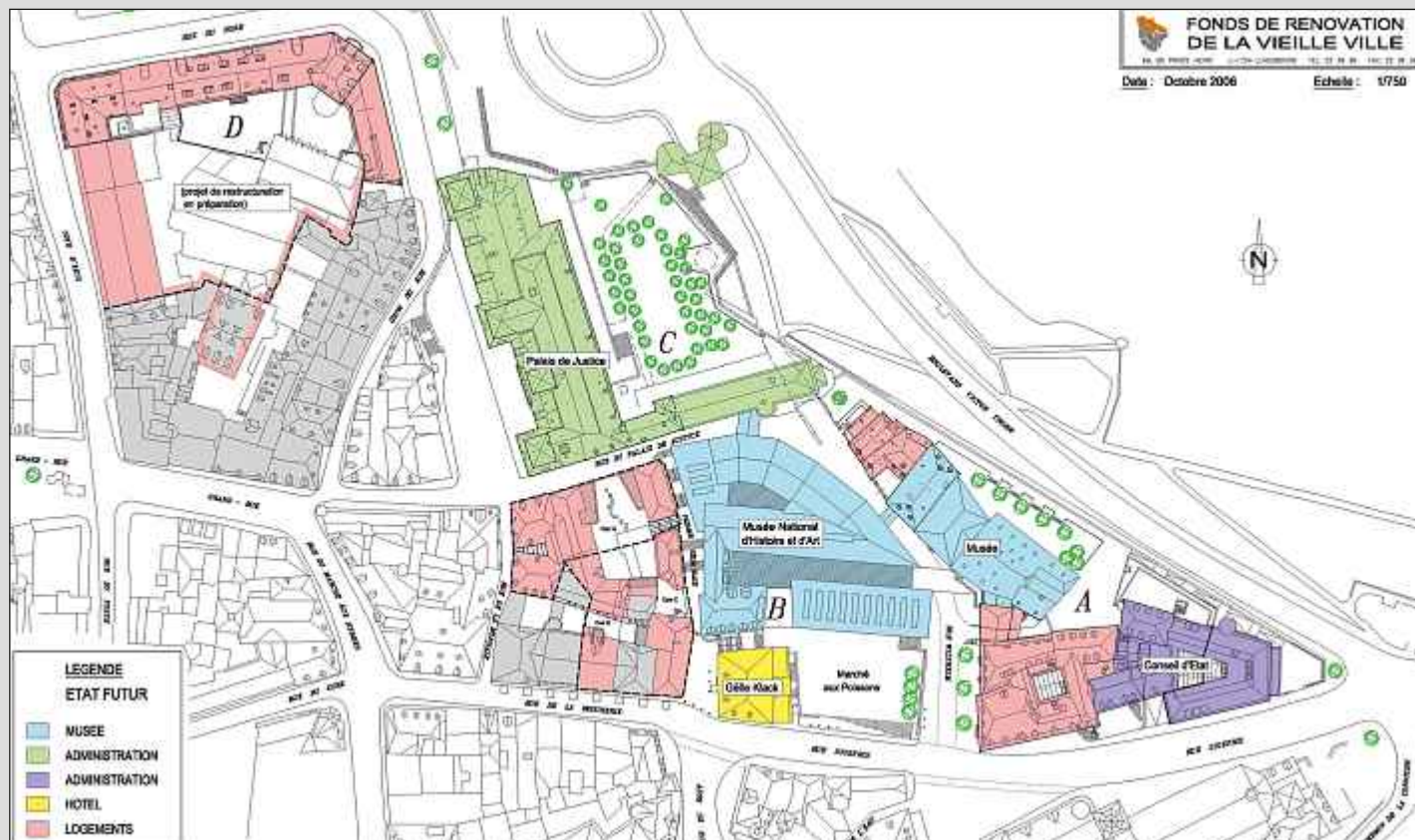
édition Newcom, 2007

# Table des matières

---

I. Généralités	5
II. Organisation du Fonds	7
III. Travaux du Fonds	9
IV. Annexe : Loi du 29 juillet 1993	55
V. Comptes annuels	59

Les quatre îlots A, B, C et D dont le Fonds a en charge la rénovation



# 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 21 décembre 2007 concernant le budget des recettes et dépenses de l'Etat.

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 20 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

**Michel POLFER**

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

**InCA Ingénieurs Conseils Associés**

(anc. Gehl Jacoby & Associés)

Ingénieur génie civil

Coordination générale du chantier

**Jean SCHMIT**

Ingénieur génie technique

## 5. Réviseur d'entreprises

**BDO Compagnie Fiduciaire**





# III. Travaux du Fonds

## LES REALISATIONS

La mission du Fonds de rénovation de la Vieille Ville s'étend sur les quatre îlots (A, B, C et D) qui forment la partie Nord de la vieille ville. Créé en 1993, le Fonds est devenu propriétaire de la majeure partie des immeubles. Son patrimoine immobilier fut élargi en 1999 grâce à l'achat de l'ancienne Clinique Saint-Joseph.

Sa mission fut définie dans un premier temps par la loi du 23 juillet 1993 pour 10 ans, prolongée en 2002 pour 5 ans. Par la loi du 21 décembre 2007, la durée du Fonds est portée à 20 ans, c.-à-d. jusqu'en 2013.

Un état des lieux de la vieille ville a été dressé au début de la mission.

Le quartier a un patrimoine unique et remarquable. De part sa situation en bordure des rochers, on y bénéficie de vues impressionnantes sur les vallées. Le regard se perd à l'horizon dans une verdure prépondérante ou sur la nouvelle silhouette du Kirchberg qui change d'aspect au rythme des nouvelles constructions.

Lorsqu'on quitte les bords de la vieille ville pour se déplacer dans les ruelles étroites, partiellement couvertes en pavé et en passant le long de maisons généralement très cossues, il y a 15 ans, le diagnostic était sans équivoque : façades défraîchies, forte diminution du nombre d'habitants, perte de vitalité, extension des institutions publiques, toujours en manque de surfaces et ceci au détriment de l'habitat et des rez-de-chaussées des commerces.





**La maison  
Gille Klack  
renovée et  
convertie en  
hôtel à partir  
de 2005**

**La mission du Fonds consiste à rénover le patrimoine architectural et à consolider la fonction d'habitation dans le quartier, en y intégrant de nouveaux espaces et une mixité de fonctions**



Les institutions n'étaient pas nécessairement bien logées, ayant de la peine à se développer eu égard à la réglementation contraignante d'un secteur protégé. Dans les îlots A, B et D, les maisons d'habitation étaient détournées de leur usage premier et restaient inoccupées le soir. Cela avait entraîné l'installation de bistros et de restaurants, en nombre disproportionné, avec une animation nocturne quelque fois trop bruyante.

Par la mission du Fonds de rénover le patrimoine architectural, de consolider la fonction d'habitation dans le quartier en y intégrant de nouveaux espaces et une mixité des fonctions, il était alors prévu que l'impact sur le quartier devrait ne pas manquer de se faire sentir à moyen terme, sachant que certains problèmes ne se résolvent pas à court terme comme les actes de vandalisme (bris de plaques, le tag des murs).



Les deux principales institutions des îlots A et B, le Musée national d'histoire et d'art (MNHA) et le Conseil d'Etat sont restées sur place. Le MNHA a certes été recentré sur l'îlot B, puisque les services annexes ont été délogés hors du centre ville. Son attractivité dans le quartier a été renforcée par le doublement de sa surface d'exposition, rendue disponible par l'installation de salles sous la place du Marché-aux-Poissons. Le Conseil d'Etat qui venait de fêter en 2006 le 150e anniversaire de sa fondation, reçut en fin d'année un bâtiment rénové et agrandi. Cet agrandissement a été possible par l'acquisition et la restructuration de l'ancienne Clinique Saint-Joseph.

L'intégration du logement en vieille ville joue un rôle majeur dans la mission de restauration, de transformation, de construction et d'adaptation des immeubles du Fonds.

Fin 2007, resp. début 2008, ont été vendus les derniers logements dans les îlots A et B. Reste encore disponible le logement sis au 6, rue Wiltheim que le Fonds ne souhaite pas aliéner pour le moment. Il se trouve imbriqué dans l'immeuble du Musée national d'histoire et d'art, ce qui explique pourquoi il sera proposé en location.

Le bilan des îlots A et B se présente ainsi: 38 logements (18 dans l'îlot A et 20 dans l'îlot B), 8 commerces, dont 4 dans l'îlot A et 65 emplacements de parking se répartissant sur 46 parkings dans l'îlot A et 19 dans l'îlot B.



**Le bâtiment du Conseil d'Etat face à l'église Saint-Michel (2006)**

**Le Musée national d'histoire et d'art, le parvis et les maisons bourgeoises remontant au Moyen Age (2002)**



Les immeubles Wëlle Mann et Esser, situés au bout de la rue Wiltheim, ont été achevés et vendus en 2007. La politique du Fonds en matière de vente a changé en 2007, par l'introduction du bail emphytéotique sur les objets immobiliers mis en vente. Ce bail confère au preneur, à l'emphytéote, la possession en pleine propriété de la maison, mais la location du terrain le lie pour une durée de 99 ans au Fonds, resp. à l'Etat.

Au terme du contrat, deux possibilités se présentent: soit la reconduction du bail soit le rachat de l'immeuble par l'Etat.

**L'ensemble « ancienne Clinique Saint-Joseph »  
rénové, comprend désormais 3 surfaces commerciales et 12 logements**



Ainsi l'Etat reste propriétaire du terrain dans ce secteur sensible de la vieille ville. Dans le cas du terrain de la maison Esser, le Fonds a pris les mesures nécessaires pour délimiter la parcelle construite et de la dissocier des espaces libres. Ainsi a pu être établie une zone publique comportant une place et un chemin de promenade, longeant directement l'ancien rempart.

La revitalisation et la renommée du quartier du Marché-aux-Poissons dépendent d'un ensemble de facteurs. Les caractéristiques invariables du quartier sont certes l'architecture ancienne des maisons particulières, la présence de l'église millénaire Saint-Michel et l'installation du MNHA. Ces bâtiments définissent ce quartier comme un quartier culturel au sens large. D'autres paramètres contribuant à l'animation sont les manifestations de diverse nature et puis les commerces, qui font vivre le quartier quotidiennement.

Ayant conscience de cet élément, le Fonds souhaite soutenir la vocation culturelle du quartier; par là il devient acteur en associant la fonction des commerces loués à la nature du quartier. Depuis la mise en vente des premiers locaux commerciaux, un certain niveau de tranquillité a été recherché par le Fonds, en limitant le débit de boissons et de restauration, respectivement en l'excluant d'office dans certaines copropriétés.

La politique de location a commencé avec la maison Gëlle Klack, qui héberge l'Hôtel Beaux-Arts, ouvert en 2005.

En 2006, la mise en location du commerce 11, rue de la Boucherie en tant que librairie spécialisée,

permet de se rallier à la vocation culturelle du quartier, mais aussi de protéger en termes patrimoniaux, un local qui comprend l'un des plus remarquables décors de la période Empire (début XIXe siècle) au Luxembourg.







**Nouveaux points de  
vue à partir du chemin  
de corniche près du  
Schéieschlach**

Dans l'îlot A, la situation de proximité du Musée national d'histoire et d'art ainsi que celle du Bock joue un rôle déterminant sur l'affectation de deux nouveaux commerces mis en location. La viabilité financière est prise en considération dans le choix de ces commerces.

En 2007 furent ainsi évaluées, suite à un appel d'offre public, les candidatures pour les commerces sis à l'angle de la rue Wiltheim avec la rue Sigefroi et dans le Schéieschlach.

Le choix d'exploiter ces nouveaux commerces par un bar-à-vin et une galerie d'art entre dans la ligne du Fonds de contribuer à l'animation du quartier voué aux arts dans leur sens large tout en imposant des contraintes pour maintenir la tranquillité des habitants du quartier. Les travaux de second œuvre adaptés à la nature des commerces sont réalisés en 2007 et l'ouverture des locaux est projetée en 2008.

La promenade publique planifiée depuis des années en haut des remparts et en bordure du boulevard Thorn est achevée en 2007.

Aussi, la silhouette de cette partie de la vieille ville a été remodelée par le nouveau bâtiment administratif construit dans le prolongement de l'hôtel du Conseil d'Etat.



## LES ÎLOTS D et C

L'îlot D formant le quartier Nord entre la Grand-Rue et la rue du Nord, est constitué d'immeubles qui sont encore principalement occupés par les instances judiciaires. Prévoyant leur déménagement pour l'été 2008 sur le plateau du Saint-Esprit, les travaux de démolition et de construction du Fonds sont en attente. Pour réaffecter l'îlot en surfaces commerciales et en unités de logement, un concours en 2005 a désigné comme lauréat le bureau d'architecture Metaform, chargé du projet de restructuration de l'îlot D. En 2007, le Fonds a désigné le maître d'ouvrage délégué, suite à un appel d'offres public.

L'hôtel du Palais de Justice qui héberge le tribunal d'arrondissement se trouve à un emplacement unique. Son histoire est riche et le patrimoine architectural est exceptionnel par sa substance d'origine, ses éléments de décor mais aussi de par sa signification historique en tant que palais du

gouverneur avant 1795, date de la mise en place des tribunaux. La configuration architecturale rappelle les grands palais du pouvoir.

En 2007 a commencé une étude architecturale fine qui sera achevée en 2008 au moment du déménagement de l'administration judiciaire sur le plateau du Saint-Esprit. L'affectation nouvelle de cet hôtel prestigieux, ancienne résidence du gouverneur du pays, n'est pas encore arrêtée.









# ILOT A

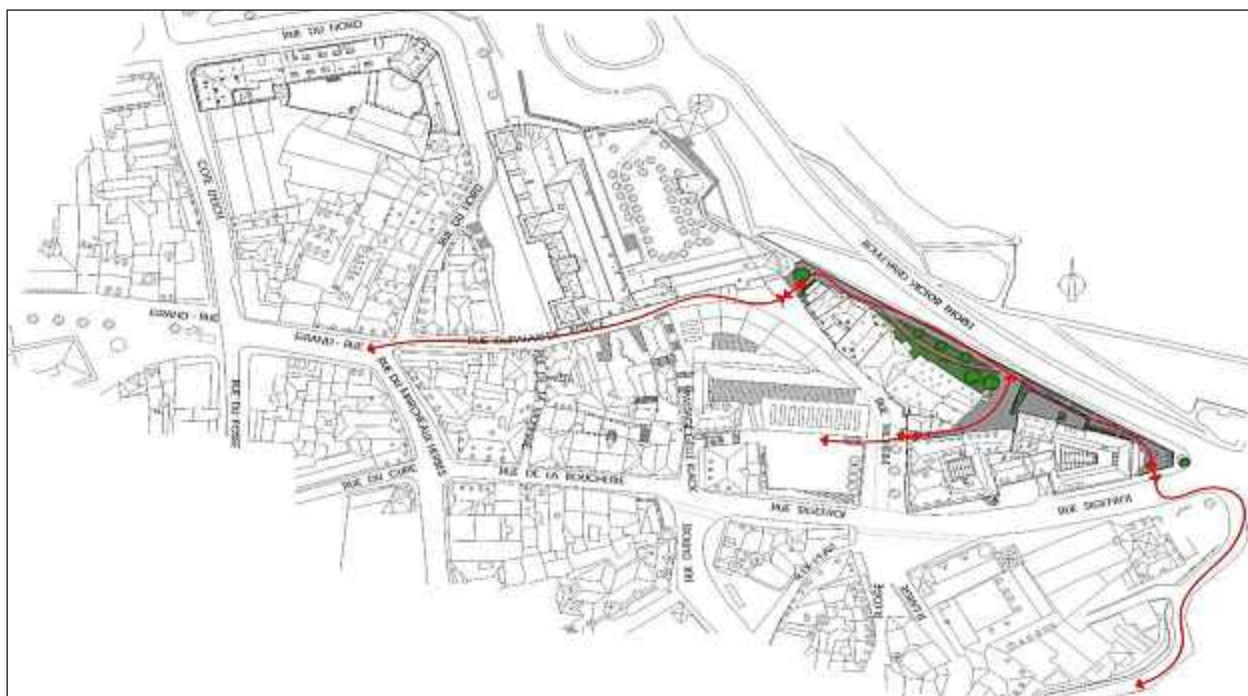
## AMÉNAGEMENT DE LA CORNICHE

A partir du moment, où le Fonds de rénovation devient le propriétaire de l'ensemble des immeubles de la partie Nord de la vieille ville longeant le boulevard Thorn, des solutions d'ensemble ont pu être recherchées pour revaloriser cette partie de la ville. Les travaux ont porté sur la réhabilitation de l'image de la silhouette, sur l'intégration d'une nouvelle architecture et sur la création de nouveaux espaces publics.

En 2007, on compte parmi les aménagements de l'espace vert, la mise en place du chemin de promenade, la plantation et l'installation d'une terrasse.

Allier les traditions avec l'architecture contemporaine, tel est le défi qui se pose pour l'aménagement de la nouvelle promenade. Les éléments existants sont maintenus en place, en intégrant de manière discrète, les nouveaux aménagements. Le pavé de la cour Schéieschlach, un matériau de tradition, est choisi pour le revêtement du chemin de promenade.

En respect de l'architecture militaire en place, le mur du rempart plusieurs fois centenaire a été restauré à l'identique, par des moellons de pierre pour la maçonnerie et avec des tablettes pour le couronnement du mur. Le côté extérieur du mur de forteresse reste inchangé. La partie supérieure du mur du rempart est plus récente, munie à l'origine d'un parapet, qui fut démantelé après

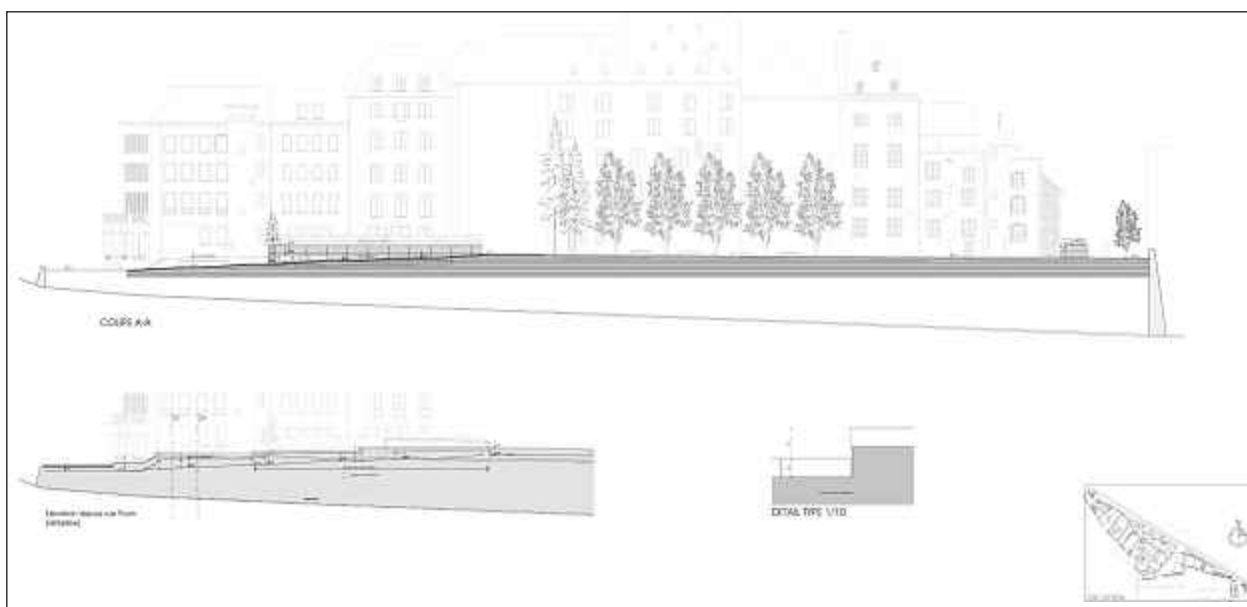




**Après la rénovation: l'allure du mur de forteresse reste intacte sauf au niveau de son couronnement**

1867. La partie du mur du côté Conseil d'Etat est en majeure partie toute récente datant d'une cinquantaine d'années.

Quant à l'intérieur du mur tourné du côté du chemin de ronde, il est entièrement reconstruit dans la partie de l'ancien jardin de la Clinique Saint-Joseph et s'adapte au nouveau chemin incliné et particables par les personnes à mobilité réduite.





**L'ancien jardin de la Clinique Saint-Joseph converti en chemin public. La promenade relie le parvis du Conseil d'Etat au Schéieslach et à la descente vers le Pfaffenthal**

La terrasse du Conseil d'Etat se démarque par une architecture contemporaine, construite en béton brut et munie d'un éclairage d'appliques, intégré du côté intérieur. Des jardinières sont encastrées dans cette limite physique.





Dans la partie située entre le Schéieschlach et la maison Esser, l'ancien jardin du musée a été majoritairement maintenu en ce qui concerne la pelouse et les arbres, pour autant que cela fut possible. Les réverbères ont été fournis par la ville de Luxembourg. L'aménagement du jardin allie simplicité et tranquillité. Des bancs de repos seront disposés le long du nouveau chemin en pavé et une terrasse avec un sol en gravier se

trouve sous quelques troncs de pins des Landes (Pinus Pinaster), situés à l'angle du bâtiment du MNHA. La vue à partir de cet emplacement est toute nouvelle: on y voit l'étendue de la vallée, le Pont-Rouge, la forêt du Grünwald et le quartier du Kirchberg, le Bock et le plateau du Rham; l'endroit permet d'embrasser par un seul regard une page de l'histoire identitaire de Luxembourg.

**Le nouveau chemin de promenade fut réalisé en 2007. Le plan montre l'aménagement projeté de la partie située derrière les immeubles du MNHA**



## TRAVAUX DE FINITION

Au cours de l'année 2007, furent réalisés des travaux de finition portant sur les immeubles de l'ancienne Clinique Saint-Joseph et du Conseil d'Etat. A part des travaux de peinture et de parachèvement dans les deux halls communs, un pare-soleil a été installé dans les deux atriums. Les travaux portant sur les alentours concernent essentiellement des travaux de réfection de l'entrée du Conseil d'Etat, diverses réparations, la remise en place d'une nouvelle porte d'entrée de service et la mise en fonction définitive de la terrasse du Conseil d'Etat. L'escalier d'accès de l'issue de secours est achevé.

## LES COMMERCES

Les deux commerces mis en location en 2007 se trouvent à l'angle de la rue Sigefroi et la rue Wiltheim et au 6, rue Wiltheim. Après la vente publique très réussie de l'ensemble des logements proposé dans l'ancienne Clinique Saint-Joseph, le comité a décidé de lancer un appel de candidature pour la location, fin de l'année 2006, concernant des locaux de commerce n'ayant pas trouvé preneur en 2005 et 2006. En janvier 2007 huit offres furent réceptionnées par le Fonds.

Quatre offres sont parvenues pour l'exploitation du commerce à l'angle de la rue Wiltheim. L'exploitation en une seule unité a été préconisée.

Le comité a tranché en faveur de l'exploitation des locaux par une galerie d'art, un choix qui



**Le Schéieschlach avant et après la rénovation.**  
**Les rénovations concernent avant tout la partie de gauche, ancienne Clinique Saint-Joseph. Au niveau de la cour se trouvent un bar-à-vin loué par le Fonds et une galerie d'art**



présente une certaine cohérence avec la nature artistique du quartier.

Parmi les postulants pour l'exploitation du local au 6, rue Wiltheim, fut retenu un bar-à-vin. Le Fonds a voulu renouer avec l'ancienne taverne Wëlle Mann qui avait une certaine tradition dans le quartier. La licence de cabaretage, devenue volante et provenant de l'ancienne taverne est attribuée au nouvel établissement de débit. Ce local comporte deux entrées, l'une par la rue, l'autre par la cour du Schéieslach, reliée au chemin de la Corniche. Pour ne pas incommoder les habitants des immeubles adjacents, le Fonds a imposé à l'exploitant du bar des horaires de fermeture contraignants.

Dans les deux cas de location des commerces, les contrats de bail ont été approuvés par la

commission des loyers du Ministère des Finances, conformément à la loi organique du Fonds.

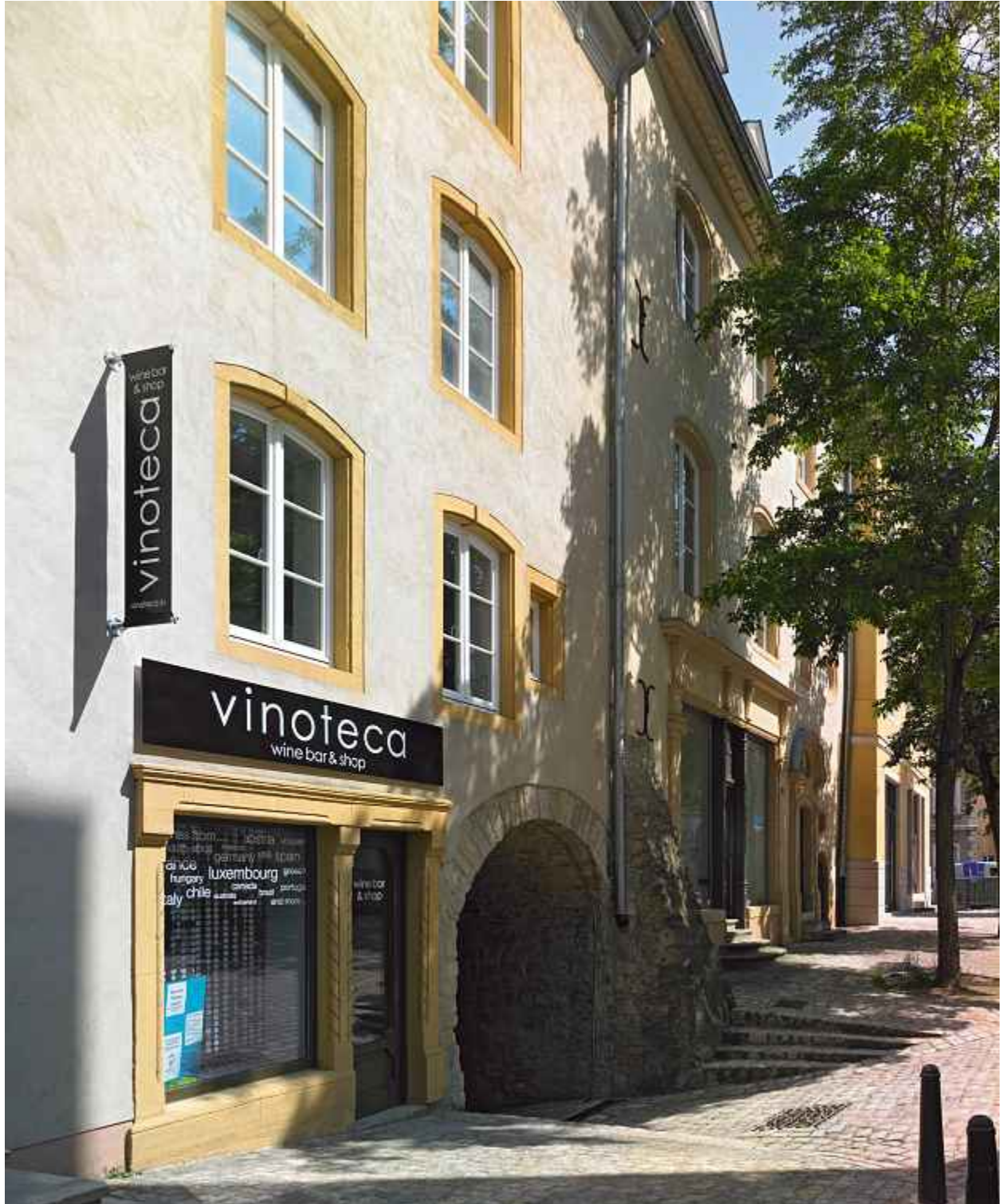
Les locaux étaient en état brut en attendant leur fonction; on pouvait dès lors définir ensemble avec les locataires la répartition des coûts de l'aménagement architectural. Le Fonds prend en charge les installations fixes, p.ex. le revêtement des sols ou l'installation d'une terrasse le long du chemin de Corniche tandis que le locataire finance l'aménagement qui est spécifique à la nature du commerce. Les travaux commencés en automne 2007 concernent entre autres la mise en place de l'électricité, les revêtements tant du sol que des murs, les sanitaires et le raccord du local 6, rue Wiltheim au chauffage urbain.

L'ouverture des deux commerces a eu lieu en 2008.



**Une galerie d'art contemporain se trouve dans le local de commerce du rez-de-chaussée de l'ancienne Clinique Saint-Joseph. Par ce choix, le Fonds entend participer à l'animation culturelle du quartier**









## NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LA RUE WILTHEIM

Les habitations des maisons Wëlle Mann (nr 12) et Esser (nr 14) situées dans la rue Wiltheim au lieu-dit médiéval « Scheidgesbierg », ont été rénovées au cours de l'année 2007, après que les travaux de gros-œuvre et les fouilles archéologiques furent terminés en 2006. La vente aux enchères publiques a eu lieu en novembre 2007, la remise des clefs s'est déroulée au premier quart de l'année 2008.

La maison Wëlle Mann est dotée d'une nouvelle cage d'escalier tournée du côté rue, rendant accès à chaque niveau à un seul logement. Le dernier étage s'étend en duplex au niveau des combles.

Les trois logements de cet immeuble ont une superficie d'environ 64 m<sup>2</sup>, 61 m<sup>2</sup> et 132 m<sup>2</sup>.

L'Administration des Bâtiments publics avait réalisé un certain nombre de travaux au cours des années 1970, dont l'introduction de dalles en béton, pour augmenter la surface d'exposition dans le prolongement du parcours muséographique existant. Les travaux du Fonds ont alors consisté à introduire la fonction de logement avec tous les aménagements nécessaires que cela comporte: nouvelle distribution intérieure, équipement technique adéquat et remise à neuf de l'aspect tant intérieur qu'extérieur.

Les éléments de décor, certes en nombre réduit, ont été maintenus en place. Il s'agit de trois belles arcades en pierre situées au rez-



**La maison Wëlle Mann au 12, rue Wiltheim.  
Elle fut réadaptée au logement par l'introduction  
d'une nouvelle cage d'escalier**



de-chaussée qui furent déjà rénovées dans les années 1970. L'ancienne charpente, pour ce qui est de la structure portante, est intégralement conservée. Plusieurs phases de construction sont lisibles et la plus ancienne, au moins tricentenaire, correspond à trois fermes couvrant la partie étroite et allongée de la maison. Cette charpente a été avantageusement mise en valeur par l'acquéreur du duplex.

**Les combles avant leur aménagement définitif**

**L'ancienne taverne Wëlle Mann, créée dans les années 1970, est convertie en logement**





Les logements ont été vendus clef-en main, seul le duplex a été vendu en partie inachevé en ce qui concerne l'étage des combles, laissant au propriétaire des lieux le choix de faire les rénovations et la distribution des pièces à sa convenance.

**Les appartements de la maison Wëlle Mann sont lumineux et ont une vue imprenable sur la vallée et le Kirchberg**

**Duplex de la maison Wëlle Mann: aménagement par le propriétaire**







## LA MAISON ESSER

La maison Esser, située au bout de la rue Wiltheim juste avant la descente du Pfaffenthal, est une maison traditionnelle de ville. Elle est étroite et libre de trois côtés, coiffée d'une toiture à quatre versants. La maison est déjà mentionnée sur les listes de recensement pour le logement militaire au XVII<sup>e</sup> siècle. C'est de cette époque au plus tard que devrait dater son escalier en vis, accolé à la façade arrière, typique de l'architecture ancienne en cette ville. En effet, la distribution indépendante des étages permettait de dissocier les appartements réservés aux militaires de ceux occupés par les bourgeois de la ville.

La subdivision intérieure de la maison est très caractéristique, bien que son plan actuel ait été modifié en partie pour s'adapter aux besoins du confort d'aujourd'hui. Dans le temps, la maison comportait au rez-de-chaussée une boutique tournée sur la rue, une pièce du côté arrière et un couloir donnant accès aux étages, par l'escalier hors d'ouvrage.

A la suite du démantèlement de la forteresse après 1867, la maison fut agrandie par un corps saillant, construit en bois et en briques, puisant dans les formes architecturales alsaciennes ou allemandes, à l'emplacement d'un ancien corps de garde. Une petite place fut en outre créée. La nouvelle construction saillante en bois rappelle les maisons d'octroi, fonctionnant en ville jusqu'en 1920.

Or, si l'architecture caractéristique des maisons d'octroi est lisible sur le corps saillant de la maison



**Eléments de décor de la façade frontale: feuillage, mascaron, corbeille de fruits, volutes et palmettes**

Esser, il se trouve que la maison n'en remplissait pas cette fonction. L'architecture par cette typologie devrait signaler une position d'entrée en vieille ville. La maison se trouve d'ailleurs juste derrière une ancienne porte d'origine médiévale appelée « Altpforte ».

Par l'intermédiaire d'une firme spécialisée en restauration, le Fonds a porté tout son soin pour remettre en valeur la façade enduite, historiciste du côté rue, qui puise ses formes dans le répertoire classique.



**Les recherches historiques permettent de situer l'époque de la confection de l'enseigne (vers 1900), le propriétaire des lieux et on y identifie par la nature de l'enseigne l'auteur du décor: J.B. Schiltz Maître Décorateur. Il devait être aussi le créateur de la façade dans son ensemble**

La façade frontale est équilibrée et s'impose par son décor assez voluptueux de mascarons, de bouquets de fruits, de volutes, de feuillages et de palmettes. Deux mascarons identiques, des têtes en relief placées sous la corniche, montrent un homme barbu à l'image des divinités antiques. L'effigie pourrait faire référence par sa bouche entre-ouverte et sa couronne au dieu Poséidon issu de la mythologie grecque. Comme maître des mers, il est aussi reconnu comme dompteur et protecteur des chevaux.

Aussi une inscription a été découverte lors des travaux, formant la partie supérieure de la devanture. Le bandeau de l'enseigne désigne la nature du commerce. Il s'agit du propriétaire de la maison: J.B. Schiltz Peintre Décorateur. Né à Eich, le 24.12.1857 et recensé en 1900, Jean-Baptiste Schiltz y habite entre autres avec sa femme et ses cinq fils.

Par la nature de son métier, on lui attribue non seulement la confection de la devanture mais aussi la réalisation de la façade dans son expression historiciste. Schiltz habitait la maison jusqu'à sa mort, survenue à la fin des années 1920. Acquis par l'Etat en 1983 sur les héritiers Esser, la maison fut alors rénovée par l'administration des Bâtiments Publics en vue de son annexion aux bâtiments mitoyens, consacrés à l'exposition des œuvres d'Art Nouveau de la Section Vie Luxembourgeoise du Musée national d'histoire et d'art. Par son décor extérieur tout comme son décor fixe à l'intérieur (portes d'entrée, menuiseries intérieures, médaillon en stuc, armoire murale, lavabo en pierre, carrelages muraux, sols en bois de sapins) la maison Esser comporte une unité décorative rare et bien conservée représentant l'époque de l'Art Nouveau du tournant du XXe siècle.



Parmi les éléments de décor fixe de la maison, citons une armoire murale, un évier en granite gris, quelques portes, dont l'une d'elles avec oculus très répandu à l'époque, le carrelage mural de la cage d'escalier en colimaçon







**L'architecture contemporaine se décline par une entrée avec petite terrasse bordée d'une jardinière, intégrée dans une construction en béton brut**

Le Fonds a souhaité conserver le patrimoine décoratif fixe en raison de son homogénéité et pour sa variété des matériaux (stuc, céramique, menuiserie, ferronnerie, zinc).

Ainsi, la décision de réintroduire la fonction d'habitat n'a pas sacrifié pour autant la décoration intérieure de la maison, mais sa conservation a nécessité quelques mesures supplémentaires pour pouvoir au mieux incorporer les installations techniques.

Par ailleurs, en respect des travaux réalisés par l'Etat dans les années 1980, l'escalier moderne, plus commode et situé dans la partie saillante en briques rouges, a été maintenu.

Des modifications du plan cadastral ont permis de dissocier la surface construite des zones publiques, notamment le chemin de corniche qui longe la parcelle et qui aboutit par une petite place face à la maison Esser. Ainsi le Fonds a aménagé une entrée pour la maison Esser, en l'orientant sur la rue.

A cette entrée indépendante pour une maison au caractère unique, est associée une terrasse surélevée. Cette intervention est réalisée dans un style résolument contemporain pour se distinguer de l'architecture ancienne.

La terrasse, surélevée par rapport à la place, se détache ainsi de la promenade publique et bénéficie d'une belle vue étendue sur la vallée de l'Alzette et le plateau du Kirchberg. Après la réalisation des travaux de gros et second œuvre, la mise en vente aux enchères a été faite en novembre 2007. La maison fut vendue de suite.

Pour les maisons Esser et Wëlle Mann, le Fonds a conclu des actes de ventes du type d'un bail emphytéotique. Cet acte stipule la vente du bien immobilier et la mise en location de la parcelle pour une durée de 99 ans.

Cette décision a été prise pour garantir dans le futur lointain une emprise publique sur ces parcelles situées dans une zone historique sensible, à proximité du rempart et de la promenade publique.







# ILOT D

## INTRODUCTION

Les institutions judiciaires occupent depuis la fin des années 1950 les bâtiments de la Côte d'Eich et depuis le début des années 1960 la partie rue du Nord. En été 2008 débute le regroupement des institutions judiciaires sur le plateau du Saint Esprit. Ce déménagement attendu a donné au Fonds de rénovation de la Vieille ville l'occasion de procéder à une requalification en profondeur de la partie nord de l'îlot D et de répondre ainsi à un besoin de revitalisation de la Vieille Ville. Les bâtiments occupés par la Justice étaient 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.

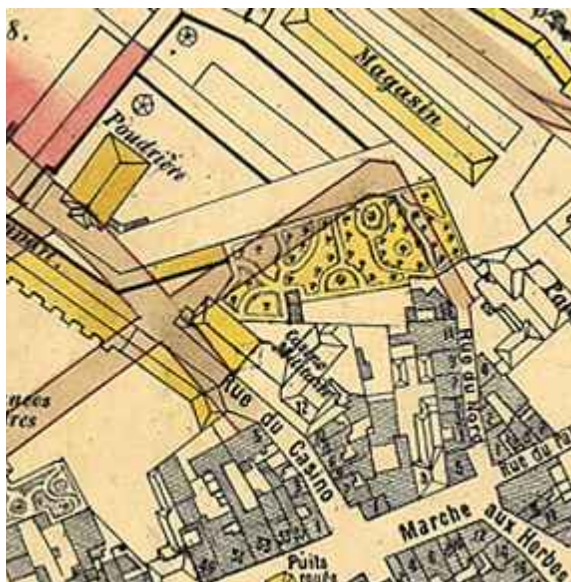
C'est dans ce sens que le Fonds a organisé en 2005 un concours d'architectes pour enclencher le processus de restructuration de l'îlot. Si les bâtiments le long de la rue du Nord avec leur ordonnancement architectural seront préservés, les constructions à l'intérieur de l'îlot datant des années 1930 et 1960 et ne présentant aucun intérêt architectural vont disparaître pour faire place à de nouveaux volumes.

Le grand bâtiment administratif de la Côte d'Eich, qui depuis sa construction en 1958 tranchait avec le tissu urbain environnant, sera remplacé par une construction plus consensuelle, affectée à des commerces et des habitations et permettant ainsi de dynamiser ce pôle de maisons.

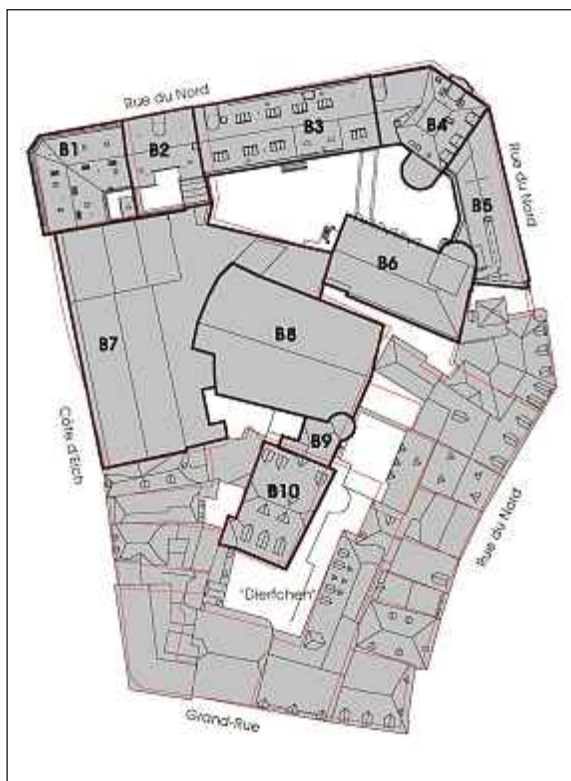
## ANALYSE SUR L'ÎLOT LA POPULATION

Le développement tentaculaire de certaines administrations par l'intégration de bâtiments d'habitation a déjà pu être constaté ailleurs dans la vieille ville et a sans doute contribué au déclin de la population qu'on observe depuis longtemps. La partie Nord de l'îlot D est entièrement occupée par l'administration judiciaire et l'habitation n'existe que sous forme de logements de fonction des concierges. Dans son ensemble, les récentes statistiques confirment la tendance négative d'une population en décroissance. Si globalement la population de la ville a augmenté, de 76.000 en 1997 à 87.000 en 2007, celle des quartiers anciens – faubourgs et ville haute – a continué à baisser pour un taux de -4,7 % pour la ville haute. La politique du Fonds consiste à contribuer à la repopulation de la vieille ville, en réintroduisant dans la mesure du possible des logements dans les îlots.





Extrait du plan de Mathias Erasmy qui indique les parcelles et le tracé de la forteresse et en brun les nouvelles voies



## LA MORPHOLOGIE ACTUELLE DE L'ARCHITECTURE

La partie nord-ouest de l'îlot intégrait des délimitations séparant la ville de la campagne. S'y trouvaient le mur d'enceinte érigé vers 1200 et le bastion du temps de la forteresse datant du XVIe/XVIIe siècle. A ce jour les façades postérieures de la rue du Nord marquent la limite de l'enceinte médiévale. Derrière, à l'emplacement du fossé se trouvent des jardins ou des terrains vagues, des éléments qui persistent à ce jour dans le parcellaire. Le mur de la forteresse est supprimé en élévation pour faire place à une nouvelle urbanisation de cette partie Nord de la Ville au lendemain du traité de Londres.

Le parcellaire de l'îlot est pour la partie Sud très typique et repose sur une typologie assez régulière bien connue en ville suivant le modèle : maison frontale–cour–maison arrière. Par contre la partie Nord, proche du bastion est moins densément lotie et possédait dans le temps des demeures aristocratiques. La substance ancienne a disparu en ce qui concerne les immeubles de la côte d'Eich. Le lotissement mis en place dans les années 1880 et formant la rue du Nord, côté parc, est encore en place; deux maisons d'angle marquent cette architecture très régulière. Leur terrain d'implantation tout comme la nouvelle rue ont été aménagés à l'emplacement même des imposants remparts qui furent démolis vers 1870 et dont le tracé se révèle encore dans la position du bâtiment (B6) à l'intérieur de

l'îlot. Les maisons de la rue du Nord érigées dans les années 1880 présentent une grande homogénéité en façade et reflètent donc bien l'idée de composition d'ensemble. La majeure partie revint à un propriétaire, A. de St. Hubert, fabricant de chicorée, qui est déjà installé sur place dans l'ancienne impasse rue du Nord. Il put ainsi arrondir sa propriété et en faire une seule parcelle.

Ainsi, encore de nos jours, la structure parcellaire reflète la genèse de ce tissu urbain, du Moyen Age dans la partie sud jusqu'aux Temps Modernes voire Contemporains dans la partie nord.

## LA RESTRUCTURATION

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.

La restructuration permet, d'une part, de distinguer les éléments à conserver et d'autre part de retravailler l'intérieur de l'îlot qui, au fil du temps s'est encombré de volumes inconsiderés. Le projet de restructuration permet la mise en place d'un parking résidentiel en sous-sol, condition indispensable pour la réussite d'un programme de logements. Par la disposition des volumes et l'agencement des espaces, une densité adéquate est recherchée dans le but de créer un habitat attractif et compétitif en termes de prix de revient.

## LE PROJET

Conformément au plan d'urbanisme détaillé, les bâtiments le long de la rue du Nord seront préservés et rénovés. Les constructions à l'intérieur de l'îlot, datant de 1930 et 1960 et ne présentant aucun intérêt architectural, vont disparaître pour faire place à de nouveaux volumes.

Le grand bâtiment administratif de la Côte d'Eich, qui depuis sa construction en 1958 tranchait avec le tissu urbain environnant, sera remplacé par une construction plus consensuelle. Une adaptation de ce bâtiment n'est pas envisagée, car sa structure intérieure rend difficile toute reconversion. Une nouvelle construction prévue se raccorde en hauteur et en plan aux constructions voisines, conférant à l'espace public une fluidité propice à sa vocation commerciale.



**Les grands bâtiments situés côte d'Eich et à l'intérieur de l'îlot seront remplacés par de nouvelles constructions**

Sur l'autre côté, dans la rue du Nord, le projet prévoit que le pôle gastronomique, déjà présent dans cette rue, s'étende jusqu'à la maison de maître située au coin. Il y aura alors la possibilité d'aménager des terrasses sur l'ensemble du promontoire en face qui offre une vue dégagée sur la vallée de l'Alzette, ceci d'autant plus que le risque d'un conflit avec la fonction résidentielle de l'îlot n'est pas donné. Ainsi, la reconversion en restaurant pour la maison de maître donnant sur la vallée et comportant un riche décor intérieur aurait l'avantage de garder ce patrimoine architectural accessible au public. Cette revalorisation de l'espace urbain dans la partie nord de la vieille ville, au profit de la population et du tourisme, ne sera possible que si l'on arrive à éliminer le stationnement encombrant actuel et à instaurer la zone piétonne sur l'ensemble de la rue du Nord.

## L'INTÉRIEUR DE L'ÎLOT

Le projet élaboré par l'architecte s'inspire des grandes formes du XIXe siècle de la partie nord plutôt que du tissu finement morcelé de la partie sud. Ainsi un bâtiment d'un seul tenant négocie habilement les différentes directions de la structure parcellaire. Les cours intérieures sont généreuses, plantées, favorisant la communication entre les résidents, car l'accès à tous les logements

se fait à travers cet espace commun. On y accède par deux passages, situés l'un Côte d'Eich, l'autre rue du Nord, mais qui ne sont pas ouverts au public afin que les logements puissent bénéficier de calme et d'intimité.

Tous les appartements au rez-de-chaussée donnant sur les cours intérieures disposent d'un espace privatif sous forme de jardin ou de terrasse.

Les bâtiments ainsi créés donnent avec les bâtiments à préserver une densité qui n'est pas exagérée pour une fonction essentiellement résidentielle en centre ville (CMU = 2,01; COS = 0,55).

## LE PARKING

La démolition des bâtiments à l'intérieur de l'îlot est mise à profit pour la construction d'un parking souterrain de trois niveaux avec environ 120 places, réservé aux résidents et, pour une part, aux besoins du Palais de Justice à côté qui, prochainement, sera rénové à son tour. Afin notamment de ne pas hypothéquer le projet visant la création éventuelle d'une zone piétonne dans la rue du Nord, le Fonds s'est concerté avec la Ville pour prévoir une liaison directe avec le parking de la Place du Théâtre et d'en emprunter les rampes d'entrée et de sortie. Le tunnel de liaison sera aménagé au niveau -3.









# ILOT C

Avec le déménagement des instances judiciaires sur le plateau du Saint-Esprit, deux îlots de la vieille ville se videront; l'îlot D et l'îlot C. Le Fonds de rénovation s'est vu confier par l'Etat une mission qui consiste à donner une nouvelle vie aux immeubles et de réhabiliter l'ancienne substance architecturale.

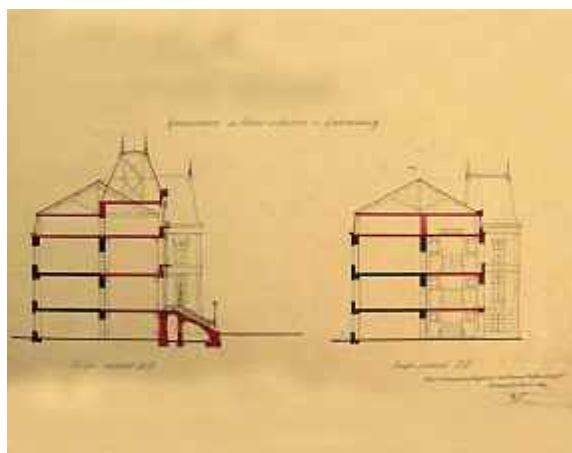
Si un nouveau programme existe déjà pour l'îlot D depuis 2005, le bâtiment du Tribunal d'arrondissement, l'Hôtel du Palais de Justice n'a pas encore trouvé une affectation définitive.

Le caractère historique de cet édifice est établi. D'abord Palais du gouverneur à partir de 1565, puis Tribunal d'arrondissement dès 1795, la fonction du bâtiment a peu changé au fil du temps. L'actuelle façade monumentale et son corps de bâtiment de 1886 sont construits contre la substance architecturale d'origine. Au moment de l'agrandissement du Palais de justice en 1886,

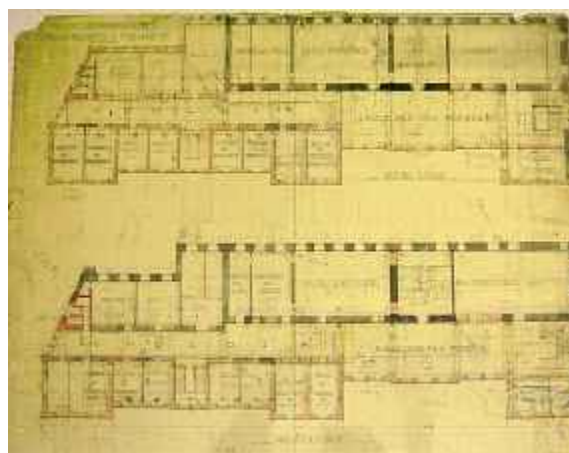
deux projets ont vu le jour. Le projet Hartmann non exécuté et le projet Arendt.

Le projet Hartmann diffère pour ce qui est de l'accès au bâtiment (voir coupe), ainsi que pour ce qui est de la distribution intérieure, mais les deux projets respectent l'architecture ancienne. En effet, l'architecte Arendt avait tout à fait conscience de la valeur du bâtiment, en laissant intacts les éléments de décor anciens et la substance architecturale, qui nous sont parvenus jusqu'à ce jour.

Des études sont menées par le Fonds au milieu des années 1990 pour dresser un premier état des lieux et pour repérer les principales sources historiques et iconographiques. Une étude en matière de datation des charpentes par le spécialiste Patrick Hoffsummer de l'université de Liège avait permis de dater très précisément la charpente en place, installée au-dessus du bâtiment principal.



**Coupe : en rouge les nouveaux éléments, en noir la substance en place (projet signé Antoine Hartmann)**



**Les plans du Palais de Justice par Charles Arendt. En rouge, le bâtiment nouveau, en noir la substance en place**

Au moins trois générations de charpentes sont en place au niveau du bâtiment tourné vers la place:

*La charpente de la première génération à savoir celle du sieur Greisch date pour l'abattage des arbres entre 1534-1544.*

*La deuxième génération date de 1599-1600.*

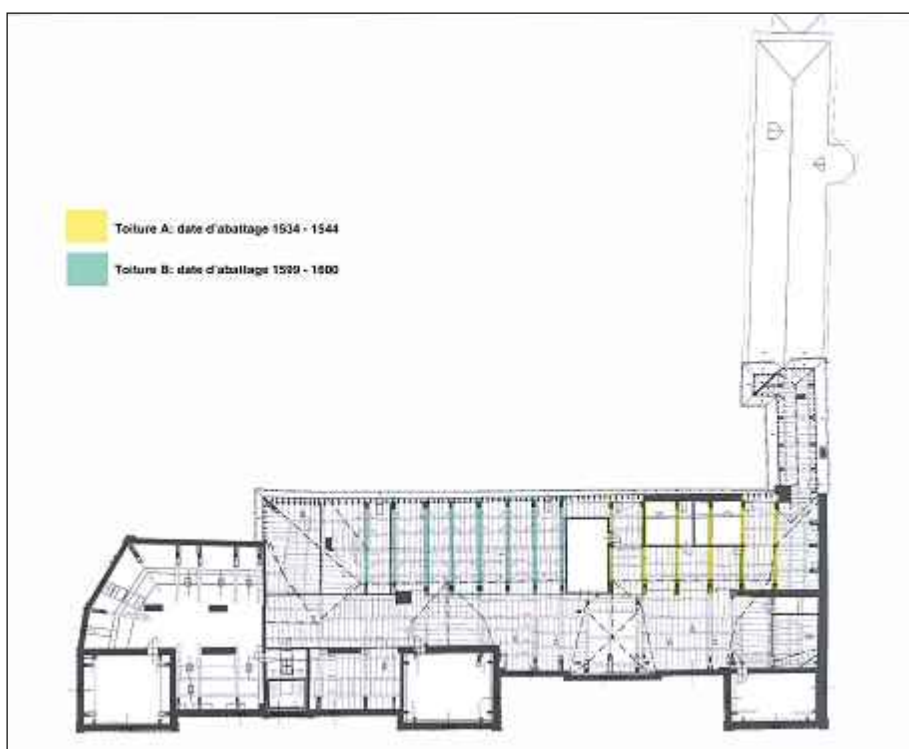
*La troisième génération date la charpente mansardée à partir de 1886.*

Des levés sont commandités à un bureau de géomètre. La charpente du bâtiment principal, où se trouvent imbriquées trois phases de construction, a été mesurée par le bureau « Vermessungs- und Kartographiebüro zur

Denkmalpflege – Pro Arte », spécialisé en levés de monuments historiques.

Au fil des années, les préoccupations du Fonds étaient principalement tournées vers la rénovation des îlots A et B en attendant la réalisation de la Cité Judiciaire, bien que la mise en place en 2002 de la cogénération avait préalablement nécessité des fouilles archéologiques, réalisées dans le jardin du Palais de Justice.

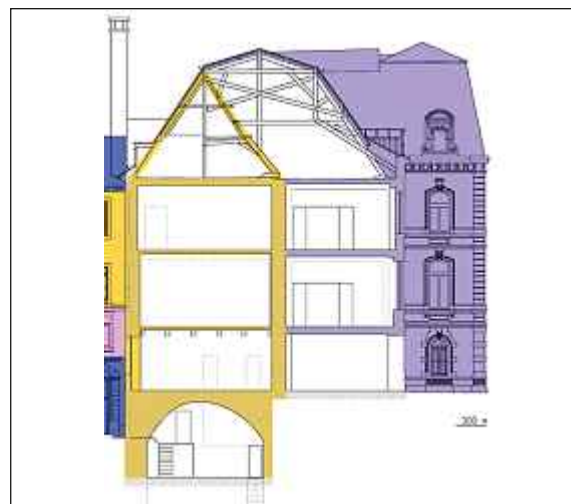
C'est en 2007 que le comité avait décidé de lancer une analyse architecturale fine, qui serait clôturée en 2008, réunissant pour cela les compétences présentes sur place.





Le caractère historique de cet édifice est établi. D'abord Palais du Gouverneur puis Tribunal d'arrondissement, sa fonction a toujours su se rallier à la configuration architecturale en place. Par là les grandes salles des étages, anciennes salles de réception de la noblesse au temps de la Renaissance, sont maintenues permettant de consolider le caractère représentatif de l'immeuble.

Une subdivision en petites unités, pour créer par exemple des bureaux, briserait la configuration unique du bâtiment. Ce bâtiment, dont l'analyse fine sera présentée dans le rapport 2008, montrera plus en détail les différentes phases de construction du bâtiment. Toutefois, seuls des sondages peuvent révéler dans de nombreux cas l'état architectural des éléments porteurs et les techniques de construction des phases de construction. Or, ces observations ne seront possibles qu'au moment où le bâtiment sera vide.



**La maison Renaissance en jaune est conservée de la cave aux combles**



**Des éléments de décor méritent une meilleure mise en évidence. Dans certains cas le décroissement permet de rétablir notamment l'ancienne chambre du gouverneur**







# HISTOIRE ET ARCHEOLOGIE

Aux travaux du Fonds de rénovation de la vieille ville est associée une recherche documentaire sur l'architecture et l'histoire du quartier. Les travaux archéologiques sont réalisés le moment venu en fonction des chantiers de construction. Toute intervention est préalablement définie ensemble avec le Directeur du MNHA, membre du comité du Fonds.

## I. UN CANAL MAÇONNE DANS LE SCHEIESCHLACH

En 2007, lors de l'ouverture du pavé de la descente du Schéieschlach, dans le cadre de travaux de raccordement, une ancienne canalisation souterraine fut mise en évidence.

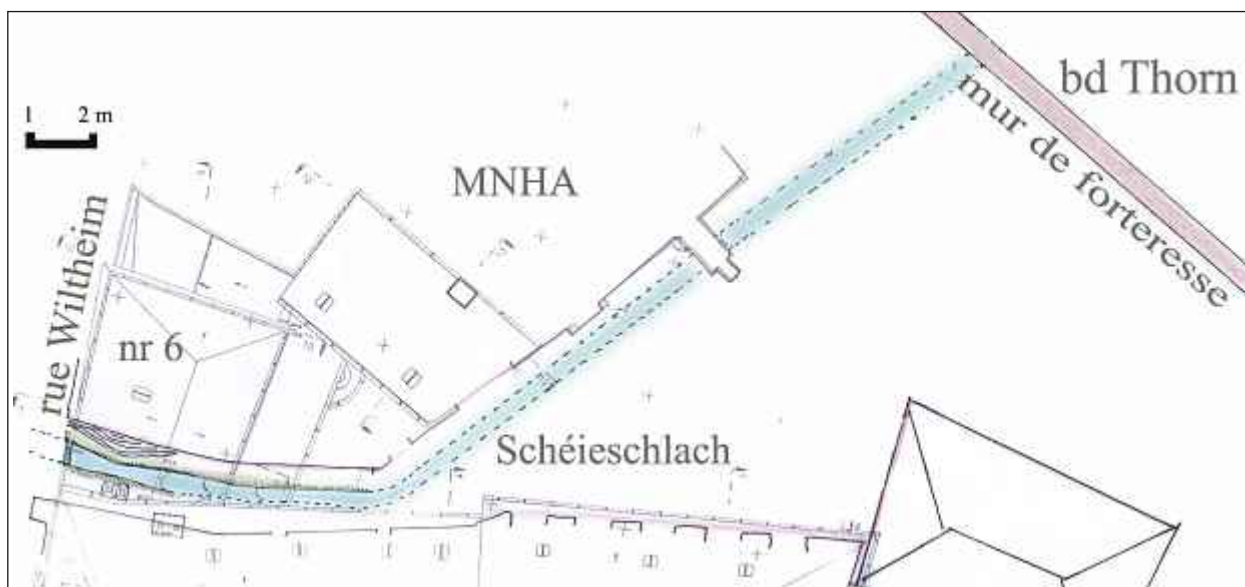
La canalisation enterrée et maçonnée est posée directement sur un sol rocheux lissé par les eaux. Aucune fouille archéologique n'a été réalisée ce qui explique qu'aucun objet archéologique





**Le canal d'évacuation des eaux**

**Situation du canal (en bleu) dans le contexte de son voisinage construit avec l'indication en pointillé de sa largeur supposée**





n'ait put être trouvé. Ainsi la question de la datation du canal devait être résolue en plaçant cette découverte dans le contexte des fouilles environnantes jusqu'alors réalisées, ensuite en confrontant la découverte aux textes historiques.

## **SURVOL CHRONOLOGIQUE DE L'HISTOIRE DES EGOUTS**

On préconise généralement que les Romains attachaient une grande importance à la conduite des eaux en ville ou hors de la ville. Pour des raisons d'odeur, les canaux furent enterrés. On admet aussi un Moyen-Age peu salubre, une abondance de déchets domestiques solides et liquides directement jetés dans la rue et dispersés au hasard. Les chaussures en sabots sont enfilées au-dessus des fines chaussures en cuir pour que les hommes puissent s'avancer sur des sols glissants, puants et couverts de saleté. Les riches se déplacent en carrosse ou en chaises à porteurs. On admet ensuite un tournant des coutumes au XVIII<sup>e</sup> siècle. Les villes suivent le mouvement hygiéniste, né en Angleterre, préconisant la collecte des eaux urbaines pour les mener, par des canalisations enterrées, jusqu'aux sites de rejets en milieu naturel. Au XIX<sup>e</sup> siècle, c'est l'importante contamination de Londres, en 1858, qui décide le gouvernement à réaliser la construction du réseau des égouts de la capitale anglaise, un exemple qui fait école dans le monde. La collecte et le transport hors de la ville de l'ensemble des eaux, y compris les eaux de pluie, est réalisé par

l'installation du tout-à-l'égout. Ainsi, les conditions de vie des villes ont été améliorées, mais il fallait encore penser à assainir les eaux usées des villes pour éviter la dégradation importante des milieux naturels. Ainsi à l'étape de l'éloignement de l'eau usée, s'est greffée une logique de collecte et de traitement de l'eau.

([http://www.lerm.fr/lerm/Newsletter/Newsletter9/lerm\\_Newsletter9\\_histoire.shtml#egouts](http://www.lerm.fr/lerm/Newsletter/Newsletter9/lerm_Newsletter9_histoire.shtml#egouts))

## **CARACTERISTIQUES DU CANAL AU SCHEIESCHLACH**

Ce canal maçonné sous le passage du Schéieschlach est à notre connaissance une découverte unique en ville, de sorte qu'une comparaison avec une infrastructure de ce genre ne peut pas être faite. Les observations sur place sont les suivantes : le lit du canal se trouve enterré à 1,10 m par rapport au niveau actuel de la rue. Le canal lui-même a une hauteur de 75 cm environ et une largeur intérieure variant de 70 à 80 cm. Sa couverture est maçonnée en voûtement légèrement surbaissée. Des traces de l'écoulement de l'eau sont principalement repérées au niveau du sol rocheux, qui semble avoir été taillé en petites cascades. A quelques endroits le mortier rose a été repéré, connu pour ses qualités d'imperméabilité. Le voûtement est continu sur toute la surface analysée sauf tout près de la rue Wiltheim où une grosse pierre a été posée sur les murs latéraux. On suppose que cet aménagement fut réalisé pour simplifier l'accès au canal en cas de nettoyage.

## LA DATATION DU CANAL

Pour pouvoir proposer une date de construction du canal, il y a lieu de consulter les sources iconographiques et écrites. L'aménagement d'un réseau global de canalisation en la Ville de Luxembourg est à dater dans les années 1908 et 1909 au moment où une firme spécialisée de Wiesbaden appelée « Allgemeine Städte-reinigungsgesellschaft » fut chargée de la mise en place des canalisations. Parmi toute une série de plans où on voit même la première station d'épuration de Beggen, s'y trouve aussi le quartier du Marché-aux-Poissons. Sur ces plans, sont dessinés en rouge les nouveaux égouts. En noir les anciens canaux semblent dans certains cas déboucher nulle part et leur implantation n'est pas toujours tout à fait exacte, comme le démontre la position du canal au Schéieslach.

Pour la datation post quem (date après laquelle une structure est construite), il est utile de se référer aux découvertes archéologiques réalisées dans les environs en l'année 2004, au moment de la construction du parking souterrain sous la nouvelle extension de l'hôtel du Conseil d'Etat. Il est attesté comme le montrent les photos prises lors des fouilles ci-représentées qu'une rue se dirigeait vers la vallée. La première rue datant vers 1200 avait été dotée d'une petite rigole médiane, probablement couverte de plaques. Deux cents ans plus tard, au moment de la réfection de la rue, la rigole a été supprimée et le lit de la rue fut légèrement incliné en forme de V, afin de drainer les eaux usées. Au milieu du XVI<sup>e</sup> siècle, la rue a été abandonnée, coupée par le mur de forteresse, mais les eaux usées ont toujours afflué à cet endroit, qui s'est transformé pratiquement en cloaque.





**La rue médiévale découverte en 2004 avec une rigole médiane taillée dans la roche. (phase I, vers 1200)**



**Le pavement de la rue médiévale légèrement inclinée vers le milieu (phase II, vers 1400)**



**Un canal entre dans le mur de forteresse. La situation en bordure du périmètre de la fouille archéologique n'a pas permis d'analyser plus en détail cette observation. Cette embouchure se trouve dans l'alignement du canal qui vient d'être découvert au Schéieslach**

L'assainissement réalisé par la suite a consisté à couvrir par des masses de sable jaune le terrain afin de le transformer en plateforme, tel que le terrain existe à ce jour. C'est à ce moment qu'a été installée une nouvelle canalisation pour acheminer les eaux usées vers la vallée. C'était déjà lors des fouilles de 2004 qu'un bout de ce canal entrant dans le mur de forteresse fut repéré. Or, c'est en mettant en relation le canal découvert en 2007, qui est dans l'alignement du canal découvert en 2004, que tout s'explique. En effet, on peut supposer qu'une nouvelle canalisation fut installée à la fin du XVII<sup>e</sup> resp. au plus tard au XVIII<sup>e</sup> siècles acheminant les eaux vers la vallée.

## LES TEXTES HISTORIQUES

Pour le XVIII<sup>e</sup> siècle, les sources attestent l'existence de canalisations. L'historien Alphonse Sprunck soulève dans son article « quelques affaires d'urbanisme de la ville de Luxembourg au 18<sup>e</sup> siècle » que « des aqueducs » déversent l'eau usée vers la vallée. Il cite pour le cas de la vieille ville nord trois endroits d'implantation:

- « - entre les corps de garde à la descente du Pfaffenthal et la porte du château
- le pavé entre la grille et l'aqueduc près de la porte du château jusqu'à la dernière barrière
- pavé de la cour de l'hôtel du gouvernement »



Le cartulaire de la ville de Luxembourg mentionne suivant un mémoire de 1777 qu'un

*« autre aqueduc entre la porte du château et la porte du Paffenthal se déchargeant dans le Pffenthal vers le couvent du St-Esprit avec toutes les grilles, appartient aussi à la ville ».*

Ainsi, la situation du canal du Schéieslach peut être mise en relation avec la description des textes de 1776 et 1777 qui situent un canal entre le Bock et le Palais de Justice. Par la précision, qu'il s'y trouve en contrebas le couvent du Saint-Esprit, correspondant à l'Hospice du Pffenthal (1690), il est confirmé que le canal du Schéieslach existait déjà en 1776 et qu'il appartenait à la ville.

Sa construction pourrait être antérieure à 1776, mais une datation plus précise devrait être mise en relation avec l'évaluation du matériel archéologique des fouilles de 2004, qui n'a pas encore eue lieu.

Le canal n'était certainement pas un aménagement isolé. Aussi, par une lecture plus approfondie des plans de la forteresse de Luxembourg il serait possible de retrouver d'autres endroits de déversement des eaux. Finalement, l'hygiène à Luxembourg semble avoir été une préoccupation au temps médiéval comme le démontre la présence de la rigole au niveau de la rue de 1200. C'est en plaçant ce champ d'étude dans un contexte historique plus large qu'on pourrait mieux définir le niveau de confort et les conditions générales de la vie citoyenne au fil des siècles, dans l'ancienne forteresse de Luxembourg.

## II. BREF APERCU HISTORIQUE SUR UNE PROMENADE

Jusqu'en 1998, le chemin de ronde de la forteresse du côté Nord de la ville profitait aux propriétés privées. Quelques-uns se rappellent le jardin de la Clinique St-Joseph, où se trouva une grotte vouée à la Vierge Notre-Dame de Lourdes. Le jardin du Musée national d'histoire et d'art était assez charmant et comportait un certain nombre d'œuvres d'art en pierre et en bronze, mais l'accès à ce jardin n'avait jamais trouvé une solution convaincante. La taverne du Wëlle Mann disposait d'un petit espace pour une terrasse estivale, par un accès quelque peu inconmode.

Le Fonds étant redevenu propriétaire des parcelles, des solutions ont été envisagées et étudiées pour rendre au public la cour du Schéieslach et l'ancien chemin du rempart.

Remémorons donc l'histoire des promenades jusqu'au moment du démantèlement de la forteresse, réalisé à la suite du traité de Londres de 1867. Un regard sur les photos anciennes noires et blanches révèle le côté Nord de la vieille ville aux charmes quelques fois oubliés.

L'aliénation du domaine public en 1868 au profit des habitants de la rue Wiltheim était logique, comme il n'existait pas une nécessité de créer un espace de promenade sur le rempart même. En effet, celui-ci fut installé en contrebas, le long du boulevard Thorn.

Les Trois Tours et les deux échauguettes, dites « Spuenësch Tiirmecher », situées sur cette partie devaient être appréciées pour leur cachet pittoresque. Le promeneur du XIXe siècle trouvait à sa portée l'un des plus beaux panoramas s'ouvrant sur le Nord du pays. De ce côté Nord, l'on trouve aussi des chemins de promenade arpentant les plans inclinés, créés certes artificiellement et reliant la ville haute à la ville basse. Le bourgeois de la fin du XIXe siècle pouvait s'approprier par ce réseau de chemin de promenade sa ville et oublier le temps de la forteresse, qui causa jadis maints obstacles à ses déplacements. Le boulevard Thorn qui se trouve d'ailleurs à l'emplacement de l'ancienne fausse-braye militaire, fut aménagé comme voie carrossable pour relier Clausen à la Côte d'Eich. Mais comme le trafic n'était pas dense à cette époque et que les arbres étaient encore petits, le promeneur d'antan disposa de vues étendues. Il se laissa guider par un mobilier urbain encore en place à ce jour, les balustrades et des réverbères, pour lui signaler les principaux points de vues. Ainsi d'un seul tenant se présenta la promenade qui relia le plateau du Saint-Esprit aux Trois Tours, passant par la Corniche, le Bock et le bd Thorn. On pouvait ensuite remonter en ville en prenant le chemin en serpentine qui débouche sur la place du Théâtre.

Ainsi, dès les années 1870 les aménagements urbains tiennent compte d'une accessibilité à pied des abords de la vieille ville, tout en créant un vrai parcours de promenade.

De nos jours la promenade entre le Bock et les échauguettes, respectivement les Trois Tours est maintenue, mais ce côté a perdu quelque peu en attrait au fil du temps. Envahis par une végétation luxuriante, les axes visuels sont aujourd'hui inexistantes et les quelques bancs sont appréciés pour trouver un peu d'ombre et de repos. Puis le trafic en croissance joue un rôle défavorable et l'aménagement même de la voirie par son revêtement banal confère la priorité au véhicule.

Ainsi l'option de longer par un chemin public le Conseil d'Etat, dans le prolongement de la corniche Sud, présente une variante assez séduisante.

La position en hauteur, dépassant les couronnes des arbres, permet d'embrasser par le regard le tout nouveau quartier du Kirchberg. Plus particulièrement, cette zone du Kirchberg présente une alliance visuelle entre l'architecture militaire bastionnée et l'architecture contemporaine, hébergeant tant les domaines de l'art que les institutions européennes.



Les promenades, mises en place à la fin du démantèlement de la forteresse dans les années 1870, établissaient certes une continuité entre la partie Sud et la partie Nord. En effet de nos jours la promenade entre le Bock et les échauguettes, respectivement les Trois Tours est maintenue. Toutefois ce côté a perdu quelque peu en attrait car il est plongé dans une végétation quelque fois trop luxuriante qui voile les axes visuels. L'option de longer le Conseil d'Etat dans le prolongement de la corniche Sud présente une variante assez séduisante.









# IV. Annexe

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

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

modifiée par la:

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

### **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 21 décembre 2007)

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

(Loi du 29 juillet 1993)

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

Ilôt 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;

Ilôt 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;

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

Ilôt 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. 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 1er 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  
Conseils fiscaux

"Le Dôme" Espace Pétrusse  
2, avenue Charles de Gaulle

Boîte postale 351  
L-2013 Luxembourg

Tél. ++352/45 123-1

Fax ++352/45 123-201

E-mail:

bdo.compagnie.fiduciaire@bdo-cl.lu

## RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES

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

Conformément au mandat donné par le Comité Directeur, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du Fonds de Rénovation de la Vieille Villa, comprenant le bilan au 31 décembre 2007, le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date et l'annexe contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

### Responsabilité du Comité Directeur dans l'établissement et la présentation des comptes annuels

Le Comité Directeur est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces comptes annuels, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de principes et méthodes comptables appropriés, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

### Responsabilité du réviseur d'entreprises

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

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

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

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

### Opinion

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds de Rénovation de la Vieille Villa au 31 décembre 2007, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

BDO Compagnie Fiduciaire S.A.  
représentée par

Marc LAMESCH  
Réviseur d'entreprises

# Fonds de Rénovation de la Vieille Ville

ACTIF	Notes	2007 EUR	2006 EUR
<i>Actif immobilisé</i>			
• Immobilisations corporelles	(5)	31.809.406,70	25.762.292,54
		31.809.406,70	25.762.292,54
<i>Actif circulant</i>			
• Stocks			
Immeubles en cours de rénovation	(6)	22.178.887,77	29.464.821,89
• Autres créances		3.749.739,74	3.262.871,81
• Avoirs en banque		2.583.873,28	1.231.895,22
		28.512.500,79	33.959.588,92
		<b>60.321.907,49</b>	<b>59.721.881,46</b>

# Bilan au 31 décembre 2007

(avec chiffres comparatifs au 31 décembre 2006 en EUR)

PASSIF	Notes	2007 EUR	2006 EUR
<b>Capitaux propres</b>			
• Dotations en capital	(3)	23.331.614,04	23.331.614,04
• Résultats reportés		-4.763.349,31	-4.567.290,69
• Perte de l'exercice		-263.196,37	-196.058,62
		18.305.068,36	18.568.264,73
<b>Dettes</b>			
• Dettes envers des établissements de crédit	(4)	41.660.789,44	40.296.115,02
• Autres dettes		356.049,69	857.501,71
		42.016.839,13	41.153.616,73
		<b>60.321.907,49</b>	<b>59.721.881,46</b>



# Fonds de Rénovation de la Vieille Ville

PROFITS ET PERTES	Notes	2007 EUR	2006 EUR
<b><i>Produits d'exploitation</i></b>			
• Variation du stock d'immeubles en cours de rénovation	(7)	2.547.401,92	5.430.194,17
• Autres produits d'exploitation		195,285,03	190.461,48
		2.742.686,95	5.620.655,65
<b><i>Charges d'exploitation</i></b>			
• Autres charges externes	(8) et (9)	-2.824.975,37	-5.684.601,14
• Frais de pers. et org. de dir.		-142.849,94	-99.766,49
• Corr. de valeur sur immobilisations corporelles et incorporelles	(5)	-44.152,90	-51.103,93
		-3.011.978,21	-5.835.471,56
<b><i>Résultat d'exploitation</i></b>		-269.291,26	-214.815,91
Intérêts et produits assimilés		1.097,96	19.693,34
Intérêts et charges assimilées		-1.650.065,56	-1.196.673,96
		-1.648.967,60	-1.176.980,62
<b><i>Résultat provenant des activités ordinaires</i></b>		-1.918.258,86	-1.391.796,53
Produits exceptionnels	(10)	1.655.062,49	1.195.737,91
Résultat exceptionnel		1.655.062,49	1.195.737,91
Perte de l'exercice		<b>-263.196,37</b>	<b>-196.058,62</b>

## Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2007

### 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 prévoie pas de vérification des comptes annuels par un réviseur externe, le comité-directeur du Fonds a jugé utile de soumettre à l'examen d'un réviseur d'entreprises les comptes annuels du Fonds.

### Note 2 – Règles d'évaluation

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 2007 (voir Note 5).

Le bâtiment du Conseil d'Etat, achevé fin décembre 2006, n'a pas subi d'amortissement en 2007 (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 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 7.436.805,74, ainsi que des comptes-courants à

hauteur de EUR 34.223.983,70 (intérêts courus compris).

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 01.01.07 EUR	Corr. val. cumulées 01.01.07 EUR	Valeur nette 01.01.07 EUR	Variation 2007	Corr. Valeur de l'année EUR	Valeur nette 31.12.07 EUR
Immobilisations corporelles						
– Maison Gëlle Klack – Terrain	109.073,15	0,00	109.073,15	0,00	0,00	109.073,15
– Maison Gëlle Klack – Travaux et rénovations	2.094.079,02	-97.770,27	1.996.308,75	12.173,53	-42.125,05	1.966.357,23
– Autres installations, outillage et mobilier	49.885,00	-45.823,46	4.061,54	0,00	-2.027,85	2.033,69
– Musée National d'Histoire et d'Art	23.652.849,10	0,00	23.652.849,10	2.398.034,56	0,00	26.050.883,66
– Conseil d'Etat bâtiment et rénovations	0,00	0,00	0,00	3.681.058,97	0,00	3.681.058,97
	<b>25.905.886,27</b>	<b>-143.593,73</b>	<b>25.762.292,54</b>	<b>6.091.267,06</b>	<b>-44.152,90</b>	<b>31.809.406,70</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 en 2005, il a été décidé de l'immobiliser et de procéder à un amortissement portant sur une période de 50 ans. La dotation de l'exercice s'élève à EUR 42.125,05.



En décembre 2006 le Conseil d'Etat a été achevé, celui-ci a été transféré en 2007 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.

### **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 2007, 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 2007.

### **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 36.102,51.

### **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, tout en engendrant des charges d'exploitation à supporter par le Fonds

## Crédits photos et documents graphiques

*ADMINISTRATION DU CADASTRE*

p. 34

*ARCHIVES NATIONALES*

p. 36, 41, 48

*ARCO – architecture company*

p. 17, 18

*CHANZY PARDOU*

p. 29

*ESPACES VERTS*

p. 20

*METAFORM*

p. 39

*MNHA*

p. 10

*PHOTOTHEQUE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG*

p. 21, 52, 53

*ROTH LUCAS, photographe*

p. 11

*WEBER CHRISTOF, photographe*

p. 11, 12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33

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

Remerciements aux Services étatiques et communaux pour leur aide précieuse, en particulier à Monsieur Jean Enschedé de l'administration communale qui a apporté son aide relative à l'histoire de la maison Esser.

© FRVV 2008

Auteurs:

Pierre Kieffer, Isabelle Yegles-Becker

Ont collaboré à cette édition:

Serge Hoffmann, président du Fonds

et les ingénieurs et architectes collaborateurs du Fonds

ISBN 978-2-9599961-6-0

Rapport édité en 1.000 exemplaires

Impression: Imprimerie Centrale S. A., Luxembourg







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

Téléphone : 22 39 36 • Téléfax: 22 39 34 • E-mail: [vville@pt.lu](mailto:vville@pt.lu) • Site web: [www.vieilleville.lu](http://www.vieilleville.lu)