

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 2006

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

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

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
2006

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 (épuisé)

Rapport d'activité 2004

Rapport d'activité 2005

Livres:

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

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

Plaquette:

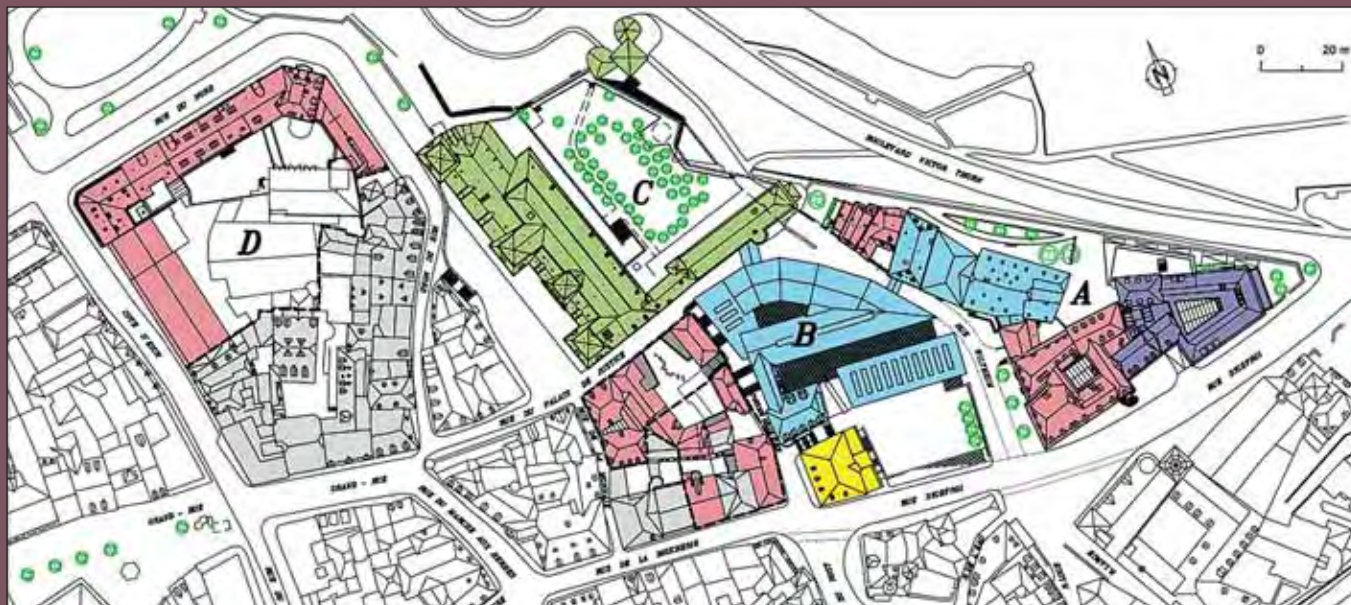
Rénovation et agrandissement

L'Hôtel du Conseil d'Etat

Edition FRVV, 2006

Table des matières

I. Généralités	5
II. Organisation du Fonds	6
III. Travaux du Fonds	9
IV. Annexe : Loi du 29 juillet 1993	57
V. Comptes annuels	61



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⁽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 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 d'un Fonds pour la rénovation de quatre îlots du quartier de la Vieille Ville de Luxembourg est remplacé par le texte suivant: «le Fonds est constitué pour une durée de quinze ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi».

1. Comité-directeur

Président :

Serge HOFFMANN

Inspecteur des Finances 1^{ère} classe,
Représentant du Ministre des Travaux Publics

Membres :

Roland BALDAUFF

Directeur honoraire de l'Administration des Bâtiments Publics

Jean HORGER

Architecte-directeur honoraire de la Ville de Luxembourg,
Représentant de la Ville de Luxembourg

Christian NOEHL

Architecte au Ministère du Logement

Fernand OTTO

Directeur de l'Administration des Bâtiments Publics

Paul REILES

Directeur du Musée national d'Histoire et d'Art, jusqu'en juin 2006

Michel POLFER

Directeur du Musée national d'Histoire et d'Art à partir de juin 2006

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

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

Thomas LUTGEN

Restauration des décors historiques

5. Réviseur d'entreprises

BDO Compagnie Fiduciaire

III. Travaux du Fonds

INTRODUCTION

Le fait marquant des travaux du Fonds en 2006 est l'achèvement de la réhabilitation du complexe de l'ancienne Clinique Saint-Joseph et notamment la remise au Conseil d'Etat d'un bâtiment entièrement rénové et agrandi. Ainsi le Fonds a accompli en gros ses travaux dans les deux îlots A et B, de part et d'autre du Marché-aux- Poissons.

Les teintes des façades pâles et sales laissent aujourd'hui la place aux enduits naturels lumineux, dégagant le charme propre d'une ville riche d'histoire. Comme un fil conducteur se succèdent ici les maisons reconverties en logements, les boutiques, l'hôtel Gëlle Klack, le Musée national d'Histoire et d'Art et les commerces de la rue Wiltheim. Ces fronts de rues Boucherie, Sigefroi et Wiltheim retrouvent désormais une dynamique nouvelle, en ce quartier délaissé pendant longtemps. Les appartements créés par le Fonds jouissent tant des avantages du centre ville, que du calme de cours intérieures privatives ou de vues étendues sur la place du Marché-aux-Poissons ou encore la vallée verdoyante de l'Alzette.

Vingt logements dans l'îlot B, douze logements dans l'îlot A et quatre commerces ont été vendus. Ces commerces enrichissent le quartier de quatre enseignes que ce soit dans le domaine des soins du corps ou de l'Art au sens large, s'intégrant parfaitement dans l'environnement culturel du quartier. Conscient du fait que la nature des commerces influe beaucoup sur la vie du



Le Fonds contribue à l'animation du quartier par la rénovation des maisons et par la location de certains commerces permettant d'enrichir l'offre culturelle du quartier.

quartier, le Fonds a décidé, au lieu de passer par les enchères publiques, de procéder à la location des commerces restants.

A la suite d'un appel d'offre public, le Fonds a pu ainsi retenir une offre pour la location du commerce 11, rue de la Boucherie, qui outre l'aspect économique lui semblait répondre au mieux au critère d'intégration. Le local présente l'un des plus beaux décors en boiserie de style Empire, restauré par le Fonds en 2005.

La vie du quartier commence à renaître dans cet environnement architectural revalorisé ; il n'en reste qu'un chantier en suspens, qui serait celui de l'amélioration de la voirie, des espaces publics et du mobilier urbain, relevant du ressort de l'administration de la ville de Luxembourg.

LA CORNICHE

En poursuivant notre promenade le long des remparts, au nord-est de la ville, plus précisément le long du boulevard Thorn une nouvelle silhouette de la ville se présente.



La silhouette de la corniche Nord entre 1960 et 2004 comparée à celle d'aujourd'hui qui a un front de façade plus régulier et une tour d'église plus présente dans la vieille ville

L'opération de mettre en place des logements, de rénover l'hôtel du Conseil d'Etat et de construire de nouveaux bâtiments pour son extension a fait disparaître les bâtiments laids de l'ancienne Clinique Saint-Joseph, remplacés par de nouvelles constructions qui s'alignent par leurs hauteurs et par la forme des toitures aux bâtiments existants. L'intégration des nouvelles constructions semble si bien réussie qu'elle passe quasiment inaperçue. La ville affiche désormais une silhouette plus calme et plus homogène où la tour Saint-Michel reprend ses droits sur le plus ancien quartier de Luxembourg. Un chemin de corniche identique à celui du côté Sud, donc accessible à pied, est projeté. Cette promenade ne saura être praticable qu'après l'achèvement des rénovations en cours au bout de la rue Wiltheim. Dans ce bloc de maisons appelé «Esser» et «Wëlle Mann» ont eu lieu des fouilles archéologiques au cours de l'année 2006. 4 unités d'habitation seront terminées au début de l'année 2008.

LES ÎLOTS C ET D

Après les îlots A et B, le Fonds se concentre sur la réhabilitation des deux îlots C et D, occupés par les institutions judiciaires. En attendant le déménagement de l'administration dans la cité judiciaire, prévue pour l'été 2008, le Fonds se consacre aux travaux de préparation, nécessaires avant de pouvoir démarrer des travaux.

L'îlot C, comprenant l'hôtel de la Justice a fait l'objet d'une étude historique et fonctionnelle

Du point de vue historique, l'analyse démontre que le bâtiment intègre une substance architecturale des XVI^e et XVII^e siècles, largement intacte et formant la majeure partie des deux ailes du bâtiment. L'intervention de l'architecte Charles Arendt, datant vers 1886, consiste à construire contre les bâtiments existants, orientés à l'ouest, un édifice représentatif pour sa façade monumentale et son imposante toiture. A l'intérieur, ce nouveau bâtiment remplit les fonctions de vestibule et de zone de circulation, desservant les grandes salles plénières. Le bâtiment converti en Palais de Justice par l'administration française après le départ du général autrichien Bender en 1795, a servi auparavant comme hôtel du gouverneur. En effet, c'est à partir de 1565 que le prince Pierre Ernest de Mansfeld, gouverneur du Duché de Luxembourg, décide d'installer l'hôtel du gouverneur dans une maison échevinale existante, à une époque où le site du pouvoir politique, à savoir le château féodal, est en ruine. En 1604, son successeur, le gouverneur et comte Berlaymont procède à l'agrandissement de l'hôtel. L'envergure du bâtiment est définie. Elle n'a pas beaucoup changé depuis cette date, mis à part l'intervention de l'architecte Arendt qui a rompu avec la monotonie des anciennes constructions, quasiment démunies de décor en créant une façade représentative et en lui associant une place en épurant la zone de ses constructions annexes.

Le Palais de Justice, les Trois Tours et le jardin, vue aérienne prise en 1995

En vue de son utilisation future, le Fonds a réalisé une analyse de potentialités du bâtiment mais aussi de ses contraintes qui sont dues principalement au caractère historique de certaines parties. Au regard de son histoire et de son architecture, il est souhaitable que le Palais de Justice retrouve, après la rénovation, une affectation publique, pouvant profiter du caractère représentatif du bâtiment.

Une porte cochère dans l'aile latérale donne sur un magnifique jardin à l'arrière du Palais de Justice que le Fonds voudrait bien rendre accessible aux habitants du quartier. Ce jardin donne accès au bâtiment pittoresque des Trois Tours, actuellement occupé par la Justice au dernier niveau.

Si l'affectation de l'îlot C, n'est pas encore décidée, le projet d'architecte lauréat désigné en 2005, portant sur la création de logements et de commerces dans l'îlot D, pourra désormais démarrer avec la mise à disposition des locaux après le départ des institutions judiciaires.





ILOT A

Le Conseil d'Etat Rénovation et agrandissement

INTRODUCTION



Situé à la pointe du promontoire qui domine la vallée de l'Alzette, le Conseil d'Etat occupe un emplacement exceptionnel. Peintures et photos anciennes montrent le site castral du Bock, l'ancienne église Saint-Michel et la silhouette des vieilles maisons. La documentation iconographique est riche pour les 150 dernières années et les textes historiques apportent des indications complémentaires sur ce site, qui peut être considéré comme le berceau de la vieille ville de Luxembourg.

Si la silhouette de la ville a une image largement homogène avec un jeu de volumes très caractéristique, c'est que le Conseil d'Etat, érigé en 1958, a réussi à s'intégrer dans cet ensemble d'architecture plutôt ancienne. Cette nouvelle construction fut inaugurée en janvier 1960. Un peu moins de 50 ans après, en 2006, les festivités de commémoration du 150^e anniversaire du Conseil d'Etat ont pu se dérouler dans les locaux fraîchement agrandis et rénovés par le Fonds.

LE PROJET DU FONDS DE RENOVATION

L'achat par le Fonds de l'ancienne Clinique Saint-Joseph en 1998 faisait du Fonds l'unique propriétaire de l'îlot A, ce qui lui permettait de traiter la question de l'affectation des immeubles dans son ensemble.

La délocalisation du Conseil d'Etat n'ayant pas été retenue comme variante envisageable, son maintien sur place permettait d'approfondir l'option de l'agrandissement du bâtiment du Conseil d'Etat. Ainsi, le Comité directeur du Fonds a envisagé des orientations nouvelles, tant au niveau architectural que fonctionnel et en termes d'affectation de l'ensemble des bâtiments qui définissent l'îlot A.

A la demande du Conseil d'Etat et avec l'accord du Conseil de Gouvernement, le Fonds de rénovation de la Vieille Ville vient de procéder à un réaménagement complet du bâtiment existant du Conseil d'Etat et vient de doter le Conseil d'une extension, en doublant ses surfaces.

Des parties de l'ancienne Clinique Saint-Joseph ont été rénovées pour ce qui est de la partie située le long de la rue Sigefroi, d'autres ont été démolies et remplacées par deux nouvelles constructions du côté du boulevard Thorn.

Situé à l'entrée de la vieille ville, le bâtiment du Conseil d'Etat jouit d'une situation exceptionnelle

[illegible]

This architectural drawing shows a perspective view of a building complex. The main building features a large, central atrium with a high, vaulted ceiling and a large, multi-paned window. To the left, there is a smaller, lower building with a gabled roof. A sign on the side of the main building reads "COURT COURTESY". The drawing is a black and white line rendering, typical of architectural blueprints.

Le chantier s'est déroulé en deux phases.

La phase I comprenait le projet d'extension avec les travaux de désamiantage, de terrassement, les fouilles archéologiques, la construction d'un parking souterrain comme assise du corps d'extension et la construction proprement dite et la rénovation des parties à conserver. Au moment de son achèvement, l'administration du Conseil d'Etat a déménagé dans les nouveaux locaux finis lors de la phase I. En libérant l'hôtel du Conseil d'Etat, la phase II du chantier pouvait être poursuivie par la réhabilitation du bâtiment des années 50 dans le respect de son architecture et de son décor. Le Fonds a établi un planning de chantier permettant à l'administration du Conseil d'Etat de pouvoir exercer ses fonctions dans le même bloc d'immeuble et de pouvoir fonctionner pratiquement sans interruptions, si on fait abstractions aux deux déménagements nécessaires pour libérer, respectivement investir les locaux.

CALENDRIER

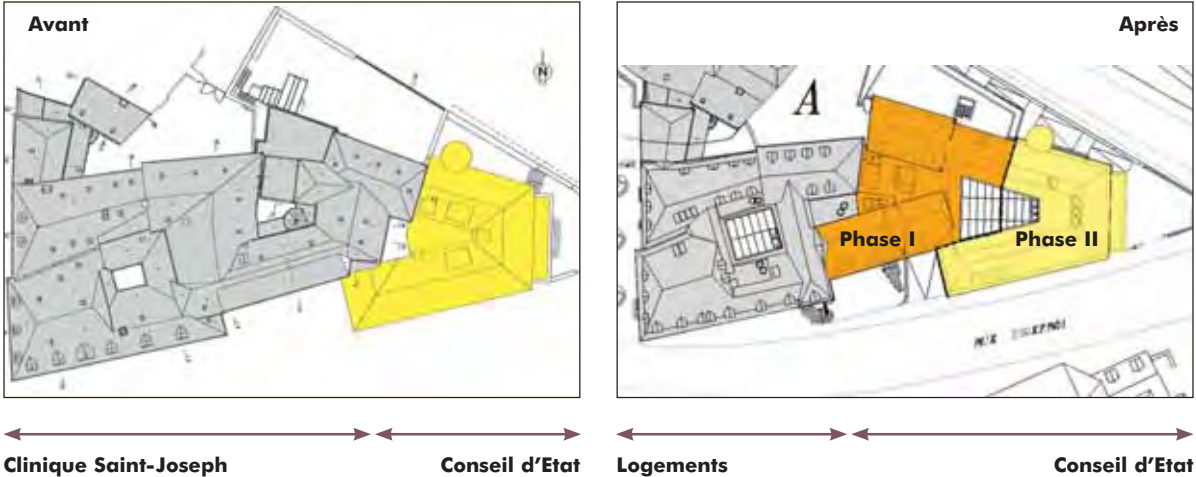
Travaux de désamiantage
et fouilles archéologiques : à. p. mai 2003
Travaux de démolition : à. p. août 2003
Terrassements : à. p. décembre 2003
Travaux de construction : à. p. septembre 2004

Remise du bâtiment

Phase I : 3 avril 2006
Phase II et inauguration : 24 novembre 2006
Surfaces :
Avant travaux : 1.023 m²
Après travaux : 2.334 m²

Coût :
Travaux bâtiments : 7.350.000 €
Aménagements spécifiques : 1.180.000 €
Alentours avec corniche : 405.000 €

Fonction des bâtiments avant et après la rénovation de l'îlot



LE CHANTIER EN 2006

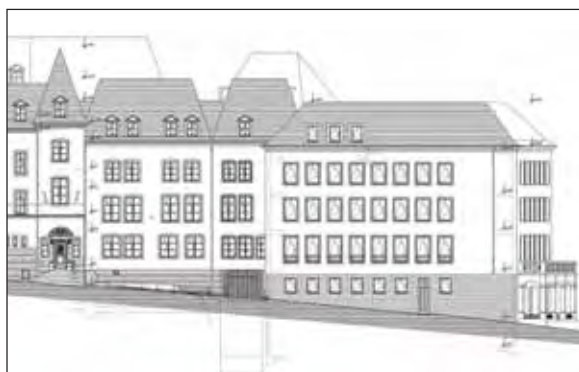
Les travaux ont commencé en septembre 2004 et ont été achevés à peine deux années plus tard, en novembre 2006 sous la régie engagée du maître d'ouvrage délégué, désigné par le comité du Fonds. Après l'achèvement du gros-œuvre de la phase I en 2005, les travaux en 2006 ont porté pour les bâtiments de la phase I sur le second œuvre, les installations techniques et les parachèvements.

Sous la direction de l'Administration des Bâtiments Publics, ces nouveaux locaux ont été meublés. Ils comprennent la bibliothèque, la salle plénière provisoire ainsi que des bureaux. Suivant le planning du chantier, l'administration du Conseil d'Etat a pu déménager dans la nouvelle partie en avril 2006.



Travaux réalisés lors de la phase I:
Installation d'une salle plénière provisoire,
fonctionnant entre mai et novembre 2006.
Bureaux aménagés face à l'église Saint-Michel;
l'un des bureaux comporte une cheminée
du XVII^e siècle avec une décoration de carreaux
dits de «Delft»





Démolition des rehaussements datant de 1938 et leur substitution par des toitures qui s'intègrent plus avantageusement dans la silhouette de la vieille ville

Démolition d'immeubles récents du côté de la vallée et construction de corps de bâtiments offrant une meilleure image d'ensemble de la silhouette citadine



En ce qui concerne l'hôtel du Conseil d'Etat des années 50, les travaux de gros-œuvre et de second œuvre ont pu être engagés à partir de mai 2006 et ont été terminés dans les délais pour la date d'inauguration du bâtiment en novembre 2006. Les travaux de la phase II ont compris la réalisation d'un atrium avec des coursives, la mise en place de nouveaux locaux techniques, de bureaux et d'une nouvelle salle plénière. Un nouvel ascenseur fut installé.

Le bâtiment fut doté d'une couverture neuve et rafraîchi par une mise en peinture extérieure et intérieure. Un équipement technique neuf a été installé, comprenant le chauffage, l'électricité, les sanitaires et la climatisation. Rétabli en moins de 6 mois, l'ancien hôtel du Conseil d'Etat était à nouveau à disposition de son administration.



Les travaux de la phase II:

Aux travaux de gros-œuvres d'une certaine envergure ont succédé des travaux de second œuvre et de parachèvement. Un atrium avec verrière a été mis en place. Les éléments de décor des années 1950 ont été remis en valeur. La nouvelle salle plénière est installée au deuxième étage.





UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE QUI SE MARIE A UNE ARCHITECTURE MODERNE DU MILIEU DU XX^E SIECLE

A l'époque de sa construction, le bâtiment de forme trapézoïdale ordonne les espaces de façon symétrique suivant un axe longitudinal. L'idée des architectes de l'époque, Messieurs Schumacher et Gillardin, a été que l'on traverse d'abord une succession d'espaces tels que le *porticus*, le hall et le foyer avant d'accéder à l'escalier hélicoïdal, situé au cœur du bâtiment. L'extension par un atrium sous verrière avec des galeries confirme cette continuité des espaces. Ce nouvel agencement contemporain offre au bâtiment un espace plus généreux qui met en évidence sur toute sa hauteur l'escalier hélicoïdal

existant, d'une rare élégance, et qui remplit la fonction d'espace de liaison entre les nouvelles parties et l'ancien bâtiment.

La salle plénière déplacée du premier au dernier étage dispose d'un espace plus généreux.

Le Fonds s'est attaché à respecter l'architecture des années 1950 et à conserver dans la mesure du possible les décors les plus représentatifs (luminaires, rampe d'escalier). Avec l'achèvement des travaux, le Conseil d'Etat se présente sous un nouveau jour. Composé de différents corps de bâtiments, construits à des époques différentes, le bâtiment du Conseil d'Etat forme une unité qui s'articule autour du noyau de l'escalier et de l'atrium.

Par ailleurs, le nouveau bâtiment du Conseil d'Etat comprend une belle terrasse située le long du rempart avec une vue splendide panoramique sur la partie nord-est de la ville de Luxembourg.

Eléments de décor des années 1950, nettoyés et restaurés par le Fonds



**L'escalier en vis
des années 1950
s'ouvre sur le
nouvel espace
réalisé sous forme
d'un atrium.
Il comporte une
verrière et des
coursives**



L'INAUGURATION DU BATIMENT DU CONSEIL D'ETAT



Le Fonds pouvait rendre au Conseil d'Etat un bâtiment nouveau, rafraîchi et agrandi, digne des festivités du 150^e anniversaire de l'institution. Aussi, le Fonds a pu clôturer avec satisfaction l'un de ses grands projets d'architecture en vieille ville de Luxembourg.

La cérémonie de remise du bâtiment, qui s'est déroulée le vendredi, 24 novembre 2006, a été organisée par le Fonds de rénovation de la vieille ville en collaboration avec le Conseil d'Etat, l'administration des Bâtiments Publics et le Ministère des Travaux Publics. Des allocutions ont été faites par le Ministre de tutelle du Fonds, Monsieur Claude Wiseler, par le président du Fonds de rénovation de la vieille ville, Monsieur Serge Hoffmann, et par Monsieur Pierre Mores, président du Conseil d'Etat.



Une plaque commémorative fut dévoilée à l'occasion de la remise du bâtiment.

Une plaquette retrace les points essentiels du projet d'architecture et du chantier



**La cérémonie
d'inauguration de
l'hôtel du Conseil
d'Etat rénové**



ILOT A

Les projets d'habitations et de commerces

LES LOGEMENTS

La Clinique Saint-Joseph, propriété avant 1998 des Sœurs de l'ordre de la Charité de Saint François d'Assise, a été achetée par le Fonds de rénovation de la vieille ville en vue de sa reconversion en logements.

Pour cet ensemble de bâtiments classé comme monument national, le Service des Sites et Monuments nationaux a participé aux différentes étapes du projet. Des études ont été menées dans les domaines de l'architecture, de l'histoire et de l'archéologie. Le bureau Jourdan Müller PAS a été chargé d'une pré-étude. Le bureau d'architecture Arco company signe le projet d'habitation de l'îlot A, comprenant l'ancienne clinique Saint-Joseph et les maisons 6, 12 et 14, rue Wiltheim, désignées suivant leur nom de maison (Hausname) : maisons «Kutter», «Wëlle Mann» et «Esser».

La substance architecturale a été rénovée avec soin et les modifications, comme la construction d'une nouvelle toiture (maison 4, rue Wiltheim) ont permis de conférer une image plus honnête aux façades qui sont orientées en direction du Marché-aux-Poissons.

Au total l'îlot A comporte 3 resp. 4 commerces et 17 logements, dont 12 se trouvent dans l'ancienne clinique Saint-Joseph.



Dans l'îlot A, six anciennes maisons comprennent 17 logements dont 12 se situent dans l'ancienne Clinique Saint-Joseph (maisons 1, 2, 3)

Une terrasse privative d'un logement en duplex à l'étage +3



LE PROGRAMME ARCHITECTURAL DANS L'ANCIENNE CLINIQUE SAINT-JOSEPH

Les anciens bâtiments de la clinique Saint-Joseph comprennent deux bâtiments situés dans la rue Wiltheim, un corps de bâtiment avec entrée faisant face à la clinique Saint-François et un bâtiment placé dans la partie arrière, avec vue sur le plateau du Kirchberg. A part le rez-de-chaussée et les caves réservés à des fins commerciales, le Fonds a converti le bâtiment en immeuble de résidence.

Le total de 12 appartements se répartit comme suit :

- 1 logement au rez-de-chaussée
- 4 logements au premier étage
- 4 logements au deuxième étage
- 3 logements au dernier étage

Les superficies des logements varient entre 65 et 191 m². Le projet comprend une surface totale d'environ 2.600 m².

L'enjeu architectural du projet fut de convertir les anciens bâtiments transformés jadis pour le fonctionnement d'une clinique en immeuble moderne, dans le respect du patrimoine architectural. Aujourd'hui, l'intérieur de l'immeuble rénové allie l'ancien au nouveau, ce qui fait son attrait et sa beauté. Les différentes époques de construction s'y retrouvent et le patrimoine est revalorisé à travers la création architecturale contemporaine. Dans cet esprit furent aussi rénovées les façades. Elles gardent leur lisibilité, par le traitement nuancé des coloris des différentes maisons.

A côté de l'ancienne clinique Saint-Joseph, le Fonds a réhabilité l'immeuble 6, rue Wiltheim, jadis occupé par les Services du Musée national d'Histoire et d'Art. S'y trouve intégré un logement triplex situé au-dessus d'un commerce.

Etage +3



Etage +2



Etage +1



Etage 0





Avant 2004



En 2006



Rue Wiltheim

Cour ou impasse Schéieschlach



Rue Sigefroi



Les anciens numéros: 2-6, rue Wiltheim et 3, rue Sigefroi comportent:

- 13 logements, de 64,88 à 191,94 m²
- 3-4 commerces,
- 46 parkings,
- surface construite: 2.590 m²
(logements + commerces)

Le programme architectural du Fonds prévoyait des modifications au niveau des silhouettes des fronts de rue, pour que les différentes maisons puissent mieux s'intégrer dans le tissu urbain de la vieille ville. La maison 4, rue Wiltheim se trouve maintenant coiffée d'une nouvelle toiture suivant son gabarit d'origine. La toiture située au-dessus de l'entrée principale a été modifiée au profit d'une couverture qui s'apparente à l'ancienne situation. La charpente de la maison d'angle a été restaurée et rafraîchie par une nouvelle couverture.

A la volonté de rétablir l'ancienne silhouette des bâtiments, ensemble avec les SSMN et l'administration de la ville, le Fonds s'est proposé de faire des choix précis sur la composition et la couleur de l'enduit des façades. Rarement lisses, les enduits à base de chaux renforcent le caractère et le charme de la maison ancienne. Entre les pigments artificiels ou naturels, on a opté pour les pigments naturels, utilisés depuis l'Antiquité, qui se déclinent en différentes couleurs d'ocre et de couleur de Sienne. Les teintes des façades permettent de différencier les corps de bâtiment et de conférer ainsi une image fidèle à l'individualité

des maisons de jadis, qui ne forment désormais qu'une seule résidence. Un jeu de couleur entre les teintes claires et sombres s'installe par des nuances différentes et variées. La corniche et les encadrements de la maison d'angle sont peints en clair, tandis que la maison voisine a des encadrements plus foncés. La réhabilitation des façades tient à contraster avec les façades synthétiques très répandues à Luxembourg. Notons finalement que les anciennes fixations utilisées pour la suspension des fils électriques du tramway sont restaurées mais que la niche avec la statue de Saint-Joseph n'a pas été maintenue puisqu'elle avait un lien trop prononcé avec l'ancienne utilisation de l'immeuble.

L'ensemble des immeubles restaurés apporte une plus-value pour le quartier, qui petit à petit reprend ses lettres de noblesse et qui retrouve le charme qu'il mérite. Si le Fonds prend clairement une part active dans la revalorisation de l'architecture et de l'espace public piétonnier, dans la mesure où il en est le propriétaire, l'aménagement de la voirie et la mise en place d'un mobilier urbain adéquat relèvent cependant du ressort de l'Administration de la Ville de Luxembourg.

L'ancienne silhouette des maisons est rétablie, ainsi que sont rafraîchies les façades par l'enduit et des teintes naturels



TRAVAUX EN 2006

Les travaux de finition ont été réalisés au premier trimestre de l'année 2006.

A l'intérieur, les travaux portaient essentiellement sur l'atrium du hall commun avec la mise en peinture des murs, la mise en fonction de l'ascenseur panoramique, les travaux de carrelage sur les paliers et l'intégration de l'éclairage.

Après la visite des lieux, ensemble avec chacun des propriétaires, le Fonds avait pu remettre les clefs en bonne et due forme, ce à partir du printemps 2006.

Le Fonds avait toutefois suspendu des travaux de finition dans la partie commune, jugeant préférable l'attente de la fin des travaux réalisés par deux propriétaires dans leurs appartements du deuxième étage.

A l'extérieur, sont effectués après la mise sous enduit des façades en décembre 2005, le soubassement de la maison d'angle et l'installation des fenêtres pour les devantures des commerces.



Travaux de finition à l'intérieur et à l'extérieur



LA RESTAURATION DU STUC

Les éléments de décor intérieur ont demandé la plus grande attention du Fonds. Ont été restaurés quatre plafonds dont deux appartiennent au style Louis XIV (fin XVII^e siècle) et deux au style Louis XV (milieu XVIII^e siècle). Les travaux de restauration ont été réalisés par un atelier spécialisé sous le contrôle du Service des Sites et Monuments nationaux.

Le travail de restauration a pris plus de deux mois. Dans un premier temps l'intervention consistait à décaper les nombreuses couches de peinture au scalpel pour remettre en évidence les motifs d'origine. Certains endroits ne représentaient plus aucun relief, puisque les nombreuses couches de peinture avaient recouvert entièrement les motifs; à d'autres endroits des parties de stuc d'origine étaient abimées. L'intervention du spécialiste permettait de consolider le plafond, de compléter les parties manquantes et de recréer l'unité du plafond telle qu'elle existait à l'origine.

Etat avant et après la restauration d'un plafond de style Louis XIV



Modèles de moulage pour rétablir les parties du stuc qui manquent



LA RESTAURATION DES PIERRES DE TAILLE DES CHEMINEES

Les pierres de taille composant les anciennes cheminées remplissent aujourd'hui uniquement une fonction décorative. Après l'analyse des cheminées et à défaut de restes de peintures retrouvés, l'atelier spécialisé a rejointoyé les parties endommagées, nettoyé les pierres et les a repeintes d'une lasure de couleur ocre.

Cheminée datant de la première moitié du XVIII^e siècle, restaurée et recouverte d'une lasure. Le carrelage de Delft décore l'âtre de la cheminée



Les travaux ont été placés sous la supervision du Service des Sites et Monuments nationaux. Ont été restaurées une cheminée de l'appartement du premier étage sis dans la rue Wiltheim et deux cheminées installées dans les bureaux du Conseil d'Etat dans les immeubles rénovés.

Cheminée en pierre de taille, rénover et peinte, datant du XVIII^e siècle



PARTIE COMMUNE

L'immeuble se caractérise par un accès unique depuis le numéro 3, rue Sigefroi par lequel on entre, en passant par le hall d'entrée, dans l'espace de distribution, qui comprend une cage d'escalier et un atrium couvert d'une verrière. Il s'y trouve un ascenseur panoramique qui dessert l'ensemble des étages jusqu'aux sous-sols.

Les paliers donnant accès aux différents logements sont construits en métal et intègrent des dalles en verre laissant filtrer la lumière. Cette ossature est d'aspect léger et elle renforce le caractère contemporain de l'intervention architecturale. L'éclairage zénithal naturel se propage à travers l'ensemble de l'espace commun qui s'articule tel un puits de lumière sur toute la hauteur de l'immeuble.



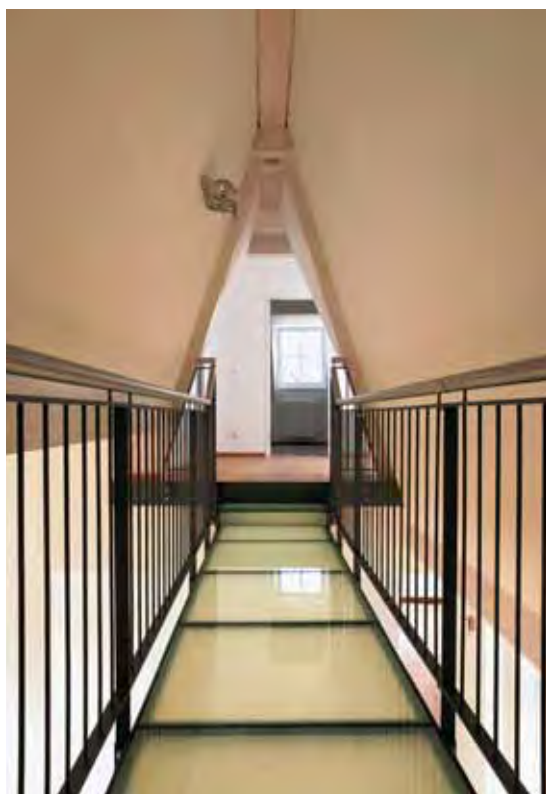
**Couloir qui relie
l'ascenseur au
parking souterrain**
**L'ancienne cage
d'escalier est
préservée et rénovée.**

L'espace de distribution de l'immeuble traduit une architecture contemporaine. La lumière entrant par la verrière se propage jusqu'aux sous-sols

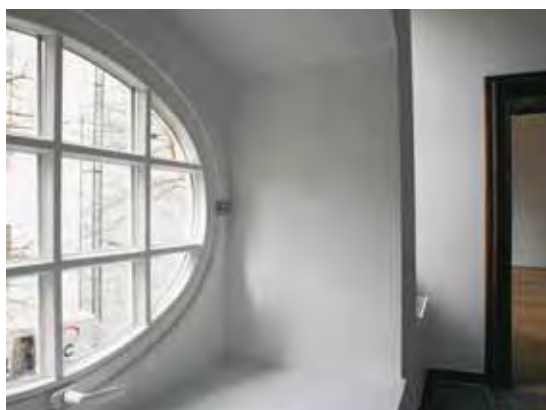


HABITER EN VIEILLE VILLE

L'immeuble comporte plusieurs types de logements. Aucun ne ressemble à l'autre. Les appartements sont individualisés par rapport à l'espace qu'ils occupent et par rapport à l'aménagement intérieur. Les grands appartements logés au dernier étage de l'immeuble comprennent une mezzanine et une terrasse orientée sud-est, disposée pour être à l'abri des regards. Les charpentes renovées ou reconstruites créent des espaces de vie assez exceptionnels.



Les logements s'adaptent aux formes architecturales anciennes comme les charpentes très raides qui créent des espaces intérieurs hauts et généreux. L'architecte a su tirer le meilleur parti ayant introduit des éléments contemporains comme des coursives en verre et en métal ou des escaliers modernes en colimaçon



Les appartements situés au premier étage, appelé «étage noble», bénéficient de pièces très hautes et parfois de décors d'origine, créés à la fin du XVII^e siècle, respectivement au XVIII^e siècle.



Les appartements qui n'ont pas ou très peu d'éléments de décor fixe anciens disposent d'un revêtement de sols en parquet neuf en chêne et de placards sur mesure, en design contemporain.





Tout en appartenant à une unité d'ensemble, les logements créés par le Fonds ont leur propre individualité qui s'exprime tant au niveau de l'agencement de l'intérieur, que du choix des matériaux et de la conception de la mise en valeur des éléments anciens ou contemporains



LES COMMERCES



Etage 0

Traditionnellement, le rez-de-chaussée des maisons bourgeoises servait à l'exploitation de commerces. Or, depuis la création de la clinique Saint-Joseph, les locaux commerciaux de la rue Wiltheim et Sigefroi avaient disparu. Aujourd'hui, le projet architectural du Fonds rétablit la situation d'origine pour les maisons 3, rue Sigefroi, 4 et 6, rue Wiltheim.

A l'angle des rues Wiltheim et Sigefroi, les immeubles retrouvent leur ancien caractère de maison de commerce. Les ouvertures jadis fermées par la clinique sont rétablies. L'intervention architecturale contemporaine consiste à optimiser les ouvertures du côté de la rue Wiltheim et de maintenir toutes les ouvertures de la façade du côté de la rue Sigefroi, suivant les recommandations du Service des Sites et Monuments nationaux.



Etage -1

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

L'ancienne porte de garage donnant sur la rue Wiltheim est remplacée par une devanture généreuse, subdivisée en plusieurs pans de fenêtres qui sont en cohérence avec le rythme des pleins et des vides de la façade principale.

La maison 6, rue Wiltheim, située au-dessus du passage du Schéieschlach et donc détachée du bloc formé par l'immeuble de l'ancienne Clinique Saint-Joseph, comporte un logement et un local de commerce. Ce dernier comprend plusieurs petites pièces. Ce commerce se trouve dans un contexte urbain particulièrement pittoresque.

Les commerces destinés à la location comprennent des caves voûtées, construites à l'époque médiévale pour le stockage des fûts de vin.

Le parachèvement des commerces reste encore à faire pour trois commerces. Un quatrième commerce, situé au numéro 4, rue Wiltheim est déjà en activité.

Le parachèvement des commerces est décidé en fonction des besoins du ou des futurs locataires. Dans le choix des commerces, le Fonds essaye de prendre une part active, dans la mesure du possible, pour placer le quartier sous le signe de la qualité de vie. Le commerce devrait, si possible, pouvoir contribuer d'une manière plus déterminante à la revitalisation de la vieille ville et garantir de pouvoir établir des rapports de bon voisinage avec les habitants de l'immeuble et du quartier.

La cave médiévale (en vert) se trouve sous l'entrée de la maison 3, rue Sigefroi. Elle comporte une voûte en croisée d'ogives et des nervures de style roman



L'accès aux commerces se trouve comme dans le temps dans la rue Wiltheim. Les nouvelles vitrines de la maison d'angle s'intègrent parfaitement dans la façade



LE PARKING SOUTERRAIN

BESOIN ET CONFORT FACE AUX CONTRAINTES DU SITE

L'exiguïté du site a nécessité la mise en place d'un système de parking particulier. Le Fonds de rénovation a opté pour la réalisation d'un parking automatique avec rangement des voitures sur palettes. Les voitures accèdent par l'intermédiaire d'un ascenseur porte-voitures par une nouvelle entrée aménagée dans l'ancienne façade de la rue Sigefroi, située face à l'église Saint-Michel.

Le parking se trouve sous l'ancien jardin de la clinique Saint-Joseph et est bordé par le mur de forteresse.

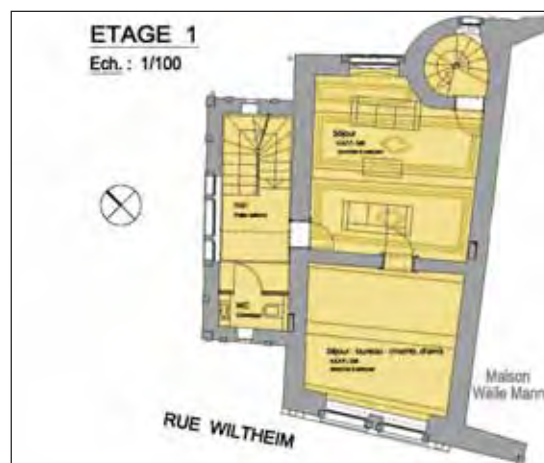
Le parking est accessible à pied par un couloir au niveau -2 reliant l'ascenseur central de l'immeuble d'habitation au parking. L'appel de la voiture pour sortir du parking peut se faire déjà dans l'ascenseur.



Le parking a été achevé à la fin de l'année 2005. Les premiers emplacements ont alors pu être vendus aux propriétaires de l'immeuble 3, rue Sigefroi en 2005.

Le parking souterrain avec le rangement des voitures sur palettes peut accueillir jusqu'à 46 voitures. Le parking est privatif et accessible par la rue Sigefroi





4 logements:

Maison Esser:

- 2 chambres +terrasse 154,95 m² + (caves: 36,93 m² et combles: 41,25 m²)

Maison Wille Mann:

- Appartement 1 chambre 64,25 m²
- Appartement 1 chambre 61,89 m²
- Appartement duplex 2 chambres 132,37 m²





ILOT D

Projet d'architecture en élaboration

INTRODUCTION

L'îlot D dans sa partie Nord, est formé de bâtiments occupés par l'administration judiciaire qui déménagera suivant le planning en été 2008 dans la nouvelle cité judiciaire. Le Fonds, propriétaire du terrain et des constructions, a organisé un concours d'architecture en 2005 en vue d'une réorganisation de l'îlot avec l'objectif de renforcer la fonction d'habitat en vieille ville. Le premier prix remporté par l'atelier d'architecture Metaform se caractérise par la création de commerces, de 43 logements et d'une soixantaine d'emplacements de parking souterrains. Les bâtiments le long de la rue du Nord, construits vers 1880, seront rénovés selon les règles de l'art, suivant la mission du Fonds.

Notons qu'une maison de maître se trouve à l'angle de la rue du Nord, face au parc de la ville et jadis construite et occupée par l'industriel Auguste de Saint- Hubert, père d'Aline Mayrisch-de Saint-Hubert (1874-1947). Le grand bâtiment administratif de la Côte d'Eich, érigé à la fin des années 1950, ainsi que les constructions récentes, situées à l'intérieur de l'îlot, sont jugés de moindre valeur et seront remplacés par des constructions nouvelles qui s'intégreront mieux dans le tissu urbain.

L'îlot D vu du ciel, comparé au projet représenté en maquette



Le bâtiment projeté de la Côte d'Eich reprend la hauteur des bâtiments avoisinants et l'ancien alignement de la rue. De facture moderne, sa façade légèrement courbée reste sobre et se ralliera mieux aux constructions voisines. Dans la cour intérieure un nouveau bâtiment prendra une implantation angulaire, ce qui permettra de créer des espaces variés. La nouvelle construction se démarque des maisons traditionnelles par sa toiture plate et son revêtement de façade en bois. Il intégrera plusieurs types de logements allant de l'appartement duplex avec jardin au grand appartement avec terrasse ou loggia.

TRAVAUX EN 2006

Au cours de l'année 2006 s'est constitué un groupe de travail pour développer ensemble avec le bureau d'architecte le projet tout en tenant compte des recommandations du jury* et de préparer le PAP qui précède la démarche de l'autorisation de bâtir auprès de la ville de Luxembourg.

La densité

La densité du logement étant l'une des recommandations du jury, justifiée dans ce secteur urbain, des études de faisabilité portant sur l'ensemble de l'îlot ont montré que seul le bâtiment projeté à l'intérieur de l'îlot peut être rehaussé, pour accroître le nombre total de logements. Ce bâtiment intègre 14 unités: trois appartements de type duplex occupent les niveaux 0 et +1 et sont accessibles indépendamment, comme des maisons unifamiliales. Ils disposent d'espaces privatifs (côté entrée et côté jardin). Deux cages d'escalier desservent 11 logements qui occupent le reste de l'édifice.

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



Le front de rue de la Côte d'Eich comprenant le nouveau bâtiment qui s'aligne au gabarit des anciennes constructions

Aménagement de la cour intérieure

La cour intérieure comportera différents espaces: l'aire de jeux pour les enfants, l'espace commun, la zone verte commune et les parties privatives. Toutes les entrées menant aux logements sont accessibles à partir de la cour intérieure. Le projet garantit un accès facile aux personnes à mobilité réduite.

Les façades intérieures

Les façades arrière des bâtiments longeant la rue du Nord ont été réétudiées. Sont prévues quelques modifications mineures qui respectent la sobriété et les valeurs esthétiques du projet, en accord avec la typologie des maisons de la Vieille Ville.





ETUDE HISTORIQUE DES MAISONS «WELLE MANN» ET «ESSER»

La maison «Wëlle Mann»



Le nom «Wëlle Mann» se réfère à une ancienne auberge, située jadis près de la place du Marché-aux-Poissons, démolie vers 1850. Au moment de l'aménagement d'une taverne au nom de «Wëlle Mann» au numéro 12, rue Wiltheim, le Musée de l'Etat fit installer, dans les années 1970, dans sa façade une niche d'angle avec une copie d'une statue d'Homme Sauvage.

La maison «Wëlle Mann» se compose d'un corps de bâti étroit avec une seule travée de fenêtres, mitoyen à la maison Esser. Un deuxième corps de maison est situé en retrait par rapport à la rue, mitoyen avec les immeubles du Musée et

devancé d'une petite cour. Un portail en fer forgé, installé jadis le long du jardin du Palais grand-ducal, clôture la parcelle.

LE BÂTIMENT EN RETRAIT

Le bâtiment sans sous-sol a été construit au XVII^e siècle, respectivement au début du XVIII^e siècle. Selon le dessin du peintre flamand van der Meulen, réalisé en 1684, ce corps en retrait n'a pas été aussi élevé qu'aujourd'hui. Le rehaussement, respectivement la construction de la maison après 1684, a entraîné la fermeture de plusieurs fenêtres du pignon de la grande maison bourgeoise avoisinante, ce qui a dû nécessiter un arrangement avec le voisin côté Sud, si ce n'était pas lui-même qui avait entrepris la construction de ce corps annexe. Des fenêtres à croisillons du pignon sont murées et elles sont visibles au grenier. Le gabarit de la maison Wëlle Mann, visible sur le plan Boitard en 1802, correspond à celui d'aujourd'hui, à l'exception de la forme de la charpente. Boitard représente une toiture à deux versants de facture régulière, tandis qu'au milieu du XIX^e siècle, la charpente est présentée en croupe. La construction d'une seule charpente couvrant deux corps de bâti, comme on l'observe à ce jour, fut probablement réalisée au moment de la réunion de la maison voisine avec la maison Wëlle Mann, précisément en 1877. Les fenêtres datent par leur forme du XVIII^e siècle et elles comprennent un linteau en segment d'arc, rénové au cours des années 1970. En 1967, l'Etat devient propriétaire de la maison 12, rue Wiltheim suite à une vente aux enchères sur les héritiers de feu Jean Schmitz.

LA MAISON ÉTROITE CÔTÉ RUE:

Le bâtiment étroit côté rue et mitoyen à la maison Esser comporte trois grandes arcades au rez-de-chaussée s'ouvrant sur la cour et sur la construction en retrait, ce qui indique probablement sa fonction d'écurie. De son ancienne charpente, il ne subsiste que trois fermes qui devraient avoir au moins 300 ans d'âge.

Une fouille archéologique a été réalisée en 2006 pour sonder le sous-sol, dans le contexte du projet d'y installer un futur local technique. La partie fouillée a démontré la présence de couches archéologiques et n'a pas pu déterminer le niveau fini du sol rocheux naturel. La moitié de la pièce était occupée par une citerne inconnue à ce jour, construite au XVIII^e siècle. Dans l'autre moitié, donnant du côté rue, le sous-sol comportait des couches de terre de remblai très meuble. Au niveau -1,5 m a été retrouvé un ancien sol en pavé qui était traversé par une rigole d'eau.

Ce niveau de sol a pu correspondre à l'ancien niveau médiéval. Or, sous ce sol en pavé se trouvaient à nouveau des couches de terres, riches en matières organiques et en matériel archéologique datant des XIV^e et XV^e siècles. La fouille a dû être arrêtée au niveau -2,5 m, ayant atteint le niveau prévu pour le sol du futur local technique.

La profondeur d'origine n'a donc pas pu être déterminée, aussi pour ne pas compromettre la stabilité du bâtiment en place. On peut supposer que le remblai archéologique devait avoir une profondeur d'au moins deux mètres supplémentaires, ce qu'on a pu évaluer en enfonçant un bâton de fer.

Trois photos montrent les moments de la fouille:

Au début est apparu un mur traversant la pièce en largeur qui devrait correspondre à la séparation de l'atelier et de la cuisine citée dans le texte de 1655.

Au niveau -1,5 m se trouvait un pavage bordant un mur inconnu

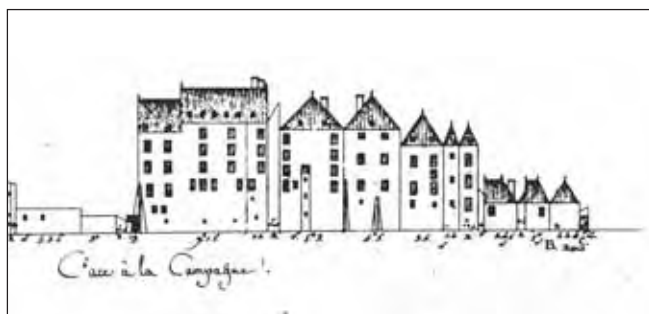
Arrêt de la fouille à 2,5 m de profondeur et rétrécissement de la surface par la découverte de constructions



Esquisse précise montrant l'état des constructions juste après la prise de la ville par les Français. A droite se trouve la tourelle d'escalier de la maison Esser et son pignon démoli, le bâtiment étroit de la maison Wëlle Mann ainsi qu'un haut mur qui se trouve entre l'étroite maison Wiltheim et la maison bourgeoise, 12, rue Wiltheim (Dessin du peintre van der Meulen. Avec nos vifs remerciements au MHVL de nous avoir mis à disposition des documents graphiques)



La maison Wëlle Mann est construite en hauteur et le corps de garde est en place (Dessin du géomètre Boitard, 1802, Musée d'Histoire de la Ville)



Extrait d'une photo prise en 1869 (Auteur inconnu, Photothèque de la Ville de Luxembourg)



La maison «Esser»



**La maison Esser en 1961
(Théo Mey, Photothèque
de la ville de Luxembourg)**

La maison dite «Esser», dénommée selon le dernier propriétaire avant l'acquisition de la maison par l'Etat, se situe dans la rue Wiltheim au n° 14, juste avant la descente vers le Pfaffenthal.

Cette maison en bordure de rue comporte sur son côté une cour, située entre la rue et le rempart que l'on traverse pour accéder à l'entrée de la maison. Un petit chemin de promenade y commence et passe derrière les maisons de la rue Wiltheim.

Le Fonds a réalisé des recherches en matière d'archéologie et d'histoire dans la cour et dans la maison Esser. La cour a été fouillée dans les années 1994 et 1995 et les fouilles ont permis de démontrer le passé construit de cette parcelle à des époques différentes.

Aussi, les recherches historiques et architecturales portant sur l'immeuble ont permis de documenter le passé historique de la maison Esser.

Deux dates charnières de l'histoire de la ville

de Luxembourg ont un rapport direct avec le sort de la maison Esser. D'une part, il s'agit du bombardement de la ville lors du siège des Français en 1683/84 et d'autre part, l'époque du démantèlement de la forteresse dans les années 1870/80. La maison fut transformée à ces deux moments précis.

LA RUINE DE LA MAISON LORS DU BOMBARDEMENT DE 1684

En 1684, un inventaire a été réalisé sur l'ensemble des maisons de la ville bombardées, afin de relever l'envergure des dégâts causés lors de l'attaque française. La maison Esser est signalée comme suit : *«La maison de Jacob Munhoven, en descendant au Paffendal totalement ruine par les bombes»*. Le dessin de van der Meulen, peintre du roi Louis XIV, documentant la prise de Luxembourg, montre une maison avec une moitié du pignon démoli du côté de la descente du Pfaffenthal. Côté maison Wëlle Mann, la maison semble avoir moins souffert.

Dans un premier temps, l'Etat a vendu aux particuliers de la rue Wiltheim le terrain appartenant jadis au chemin du rempart, de sorte que chaque maison disposa d'une parcelle verte. Plusieurs riverains ont profité de l'occasion pour y construire des annexes. En 1877, la propriété n° 340, dite maison Esser, se composait désormais d'une maison et d'un petit espace vert.

Le démantèlement réserva le sort de la démolition au corps de garde, adossé contre la maison Esser, à l'emplacement actuel de la place, jadis inscrite comme surface bâtie avec le numéro cadastral 399. La démolition étant réalisée entre 1877 et 1880, elle libérait un bel espace devant la maison Esser. Aussitôt la maison avec jardin n° cadastral 340/660 intégra la place en l'année 1880 et forma le n° cadastral 340/831.

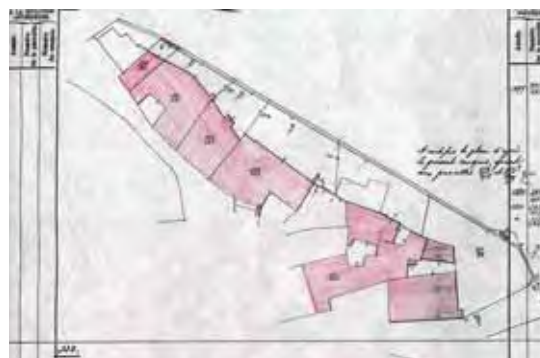
La démolition du corps de garde ne signifia non seulement la suppression d'un vestige du temps de la forteresse, mais elle permettait à la maison Esser de s'agrandir par un corps rattaché en saillie.

Plan profil et façade du premier corps de garde à droite en descendant au Pfaffenthal (atlas Finetti, XVIII^e siècle)

De g. à d. le corps de garde, la maison Esser (mauve) et la maison Wèlle Mann (bleu), la cour et le mur de clôture et la maison 12, rue Wiltheim, selon Boitard, 1802

Premier plan cadastral de la ville de Luxembourg, vers 1820

Croquis cadastral vers 1880



Il est intéressant de constater que la maison Esser avait des droits sur l'ancien corps de garde. Il est possible que ce privilège se soit perpétué, ce qui pourrait expliquer pourquoi la maison Esser a pu intégrer la parcelle du corps de garde et pourquoi elle allait jouer un rôle douanier.

Suivant une note rédigée dans un registre militaire de 1848, on lit que le premier corps de garde de la Montée du Pfaffental n'est pas en service, mais qu'une rente est prélevée par le voisin, selon un ancien privilège. La maison Esser avait également le droit d'accès sur le grenier de ce corps de garde.

«erste Pfaffenthaler Torwache ... wird nicht genutzt, der Lohn ist einem alten Privilegium zuzufolgen, dem nächsten Nachbarn zum Gebrauch überlassen. Der Zugang zu diesem Boden ist in diesem Hause.»
(AN lux C 637- mémoire militaire de 1848)

LA MAISON ESSER DEVIENT UNE MAISON D'OCTROI

Après la démolition du corps de garde vers 1880, une nouvelle construction en colombage de bois et de briques fut adossée à la maison Esser.

Cette architecture assez typique, inspirée d'une architecture en colombage de style allemand, fut couramment utilisée dans l'édification des maisons d'octroi de la ville. Dans cette nouvelle ville ouverte, les bureaux de douanes appelés «maisons d'octrois» se multipliaient.



La maison en colombage de bois et de briques

La maison Esser remplissait dès lors un caractère public, à côté de sa vocation d'habitation privée. En outre, elle fut embellie d'une nouvelle façade très à la mode. Du côté rue, la maison afficha une façade issue du répertoire de l'historicisme classique avec des moulures et deux mascarons positionnés sous la corniche de la toiture, jetant un regard bienveillant sur les passants. Du côté de la vallée, la nouveauté s'exprima par une façade enduite en bandes horizontales qui chercha à traduire le style en vogue qu'on retrouvait sur les façades des nouvelles villas, érigées sur les friches militaires.

Au même moment que sont créés les parcs, l'Etat avait mis à la disposition des bourgeois des espaces de promenade qui s'installés souvent sur les anciens sites militaires. Face à la vieille ville, le paysagiste Edouard André aménagea un espace vert, une belle pelouse devant la ruine du Fort Thüngen qui était un endroit très apprécié de rencontre, de jeux et de promenade domaniale.



La façade côté rue avec les moulures saillantes et la façade enduite avec des bandes horizontales (avant 1986)

D'ici les bourgeois ont porté le regard sur leur ville démantelée, sur une silhouette qui jamais auparavant n'était accessible au temps de la mainmise militaire sur la ville.

A la fin du XIX^e siècle, le paysage urbain et le regard du bourgeois ont changé. La modernité se mettait progressivement en place. Le particulier décida d'ériger des maisons à l'architecture moins austère, plus contrastée dont témoignent les villas actuellement établies le long de la Côte d'Eich. En vieille ville, deux nouvelles façades allaient encadrer les anciennes maisons qui tournent encore à ce jour le dos à la vallée : la maison Werling, construite en briques rouges avec deux tourelles, située juste au bout de la Montée de Clausen à l'entrée en vieille ville et la maison Esser avec sa façade à bandes et une tourelle d'escalier qui rappelle le châtelet et le Moyen Age, très en vogue à cette époque de l'historicisme.

Les tonalités des façades avaient aussi joué un rôle dans la silhouette de la ville. La maison

Werling construite en briques rouges et la maison Esser, peinte en bleu clair, à laquelle était associée l'annexe en brique, encadraient et contrastaient par rapport aux façades en couleur sable.

Au moment où les maisons d'octroi disparaissaient en ville, probablement vers les années 1920, l'architecture resta en place et le bâtiment Esser se dégrada naturellement au fil des années. L'Etat devenait le propriétaire de la maison, suite à une adjudication publique du 8.11.1983 sur les héritiers de Charles Esser. Dès 1986, l'Etat stabilisa et reconstruisit à l'identique le colombage dont ne subsiste que le bois d'origine. Une nouvelle cage d'escalier plus large et commode y fut intégrée. La cave a été assainie et les façades ont été refaites. Le décor en bandes horizontales côté vallée, comme expression de la modernité de la fin du XIX^e siècle, fut remplacé par un enduit lisse, tandis que la façade du côté rue préservé les décors saillants.



A vertical strip of a building facade, likely from a church or historical structure. It features a clock face with a green and white design, and several arched windows with white frames. The building is made of light-colored stone or plaster.

modifiée par la:

- TEXTE COORDONNE**

(Loi du 20 décembre 2002)

(Loi du 29 juillet 1993)

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.

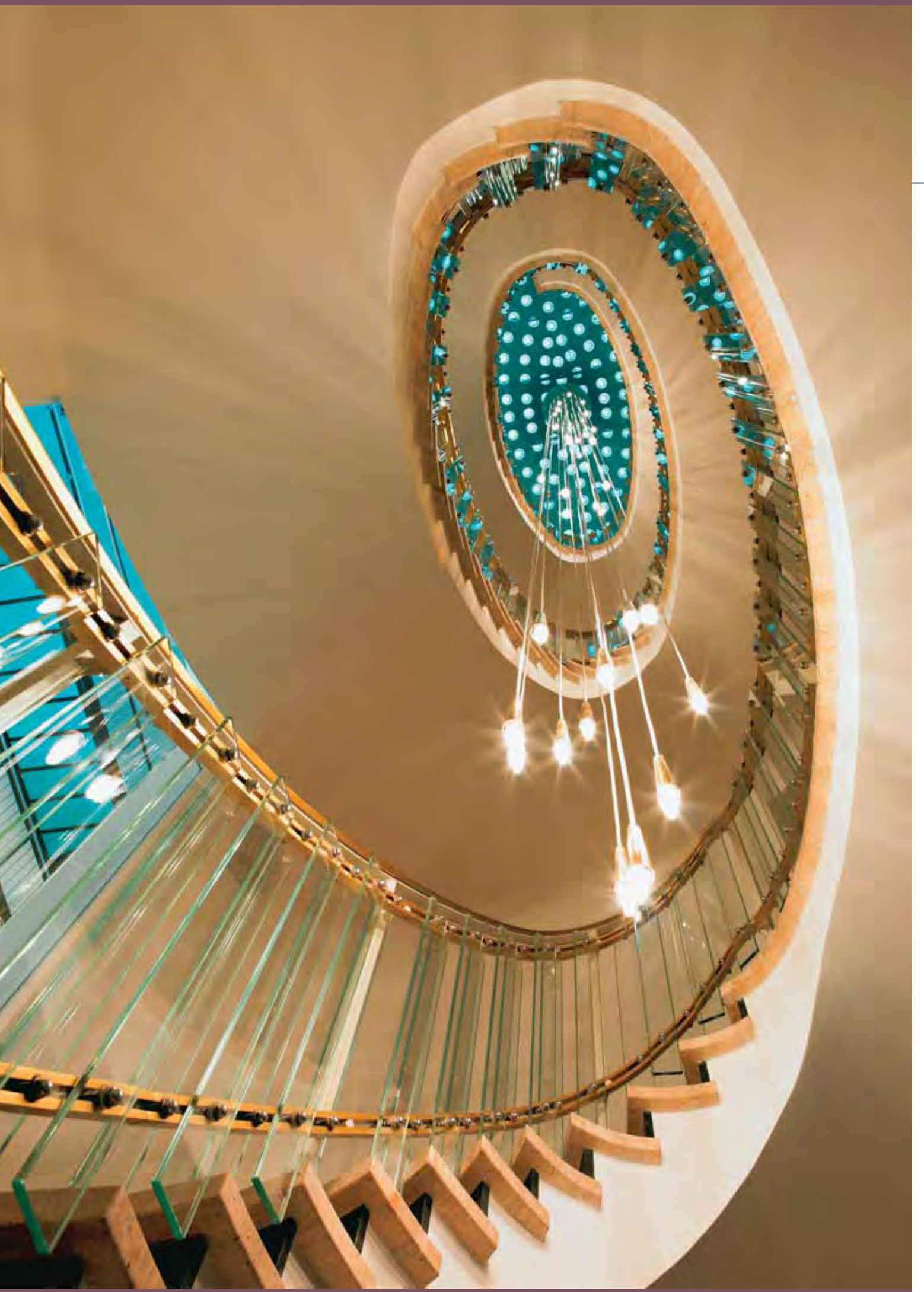
Les décisions du comité-directeur sont soumises à l'approbation du ministre des Travaux publics, l'accord du ministre des Affaires culturelles étant requis pour toute question d'ordre esthétique, historique et archéologique.

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.



V. Comptes annuels



BDO Compagnie Fiduciaire
Experts-comptables
Réviseurs d'entreprises
Commissaires fiscaux

"Centre Etoile"
3, bd de la Reine
Boîte postale 391
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

Conformément au mandat donné par le Comité Directeur, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du Fonds de Rénovation de la Vieille Ville, comprenant le bilan au 31 décembre 2006, le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe.

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 Ville au 31 décembre 2006, 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

Luxembourg, le 30 mars 2007

Date: 01 Oct, 2007 11:19:00;Format: (210.00 x 297.00 mm);Output Profile: CNR19 Coated v2 (ECI)

— 62 —

Bilan au 31 décembre 2006

(avec chiffres comparatifs au 31 décembre 2005 en EUR)

PASSIF

Notes

2006
EUR

2005
EUR

Capitaux propres

- Dotations en capital
- Résultats reportés
- Perte de l'exercice

(3)

23.331.614,04
-4.567.290,69
-196.058,62

23.331.614,04
-4.448.413,80
-118.876,89

18.568.264,73

18.764.323,35

Dettes

- Dettes envers des établissements de crédit (4)
- Autres dettes

40.296.115,02
857.501,71

39.583.447,96
1.049.658,95

41.153.616,73

40.633.106,91

59.721.881,46

59.397.430,26

Fonds de Rénovation de la Vieille Ville

PROFITS ET PERTES

Notes

2006
EUR

2005
EUR

Produits d'exploitation

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

(7)

5.430.194,17

5.633.371,54

190.461,48

202.417,71

5.620.655,65

5.835.789,25

Charges d'exploitation

- Autres charges externes
- Frais de pers. et org. de dir.
- Corr. de valeur sur immobilisations corporelles et incorporelles

(8) et (9)

-5.684.601,14

-5.801.956,48

-99.766,49

-99.984,04

-51.103,93

-52.350,78

-5.835.471,56

-5.954.291,30

Résultat d'exploitation

Intérêts et produits assimilés

-214.815,91

-118.502,05

19.693,34

695,22

Intérêts et charges assimilées

-1.196.673,96

-885.297,07

-1.176.980,62

-884.601,85

Résultat provenant des activités ordinaires

Produits exceptionnels

(10)

-1.391.796,53

-1.003.103,90

1.195.737,91

884.227,01

Résultat exceptionnel

1.195.737,91

884.227,01

Perte de l'exercice

-196.058,62

-118.876,89

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

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 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 2006 (voir Note 5).

2.2 Stocks - Immeubles en cours de rénovation

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

Note 3 – Dotations en capital

Conformément à la loi du 29 juillet 1993 portant création du Fond, l'Etat a cédé au fonds le 1^{er} octobre 1994 quatre îlots d'immeubles désignés par la loi précitée, représentant une valeur déterminée par l'Administration des Bâtiments Publics à LUF 939.195.000,-.

En date du 24 juillet 2000 a été acquis par le Fonds de la part de l'Etat un immeuble d'une valeur de LUF 2.000.000,-, ce qui augmente la

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 2006, 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 2006.

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 34.689,87.

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 DES BÂTIMENTS
PUBLICS*

p. 55

ADMINISTRATION DU CADASTRE

p. 53

ARCO- architecture company

p. 14, 15, 17, 25, 27, 36, 38, 40, 41

BIBLIOTHEQUE NATIONALE

p. 13

LUCAS Tom, photographe du MNHA

p. 18, 20,

METAFORM

p. 44, 45

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS

p. 22, 23

*MUSEE D'HISTOIRE DE LA VILLE DE
LUXEMBOURG*

p. 49, 53

OTIS

p. 38

*PHOTOTHEQUE DE LA VILLE DE
LUXEMBOURG*

p. 46, 49, 51, 52

WEBER CHRISTOF, photographe

p.12, 13, 16, 18, 19, 21, 24, 25, 29, 31, 32,
33, 34, 35, 60

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

© FRVV

Auteurs:

Pierre Kieffer, Isabelle Yegles-Becker

Ont collaboré à cette édition:

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

ISBN 978-2-9599961-5-3

Rapport édité en 1.000 exemplaires

