

## MEMORANDUM

La réalisation du projet « Les rives de Clausen » a franchi une étape décisive par l'inauguration du site le 8 octobre 2008 et l'ouverture subséquente d'un certain nombre de cafés-restaurants.

On se rappellera que M Immobilier s.a. est issue de la scission en deux entités distinctes de la société anonyme Brasserie de Luxembourg Mousel & Diekirch, l'une brassicole, l'autre immobilière. La société brassicole détient l'unité de production de Diekirch, où sont produites les deux marques Mousel et Diekirch, ainsi que l'ensemble du dispositif contractuel et logistique de distribution des deux marques. M Immobilier s.a., pour sa part, est propriétaire et gestionnaire du parc immobilier issu de cette scission et qui comprend des immeubles commerciaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en France, de même que les sites des anciennes brasseries Henri Funck, Mousel et Clausen.

A l'occasion d'une restructuration opérée en 2002, M Immobilier s.a. est passée sous le contrôle d'un actionnariat luxembourgeois, celui-là même qui a joué un rôle prédominant dans le développement de l'industrie brassicole luxembourgeoise dans le passé.

Dès sa mise en place, M IMMOBILIER S.A. s'est appliquée à définir une stratégie cohérente pour valoriser les sites industriels désaffectés, et elle décida de procéder sans délai au développement du site des anciennes brasseries Mousel et Clausen dans le cadre d'un projet unique sous le label « Les Rives de Clausen ».



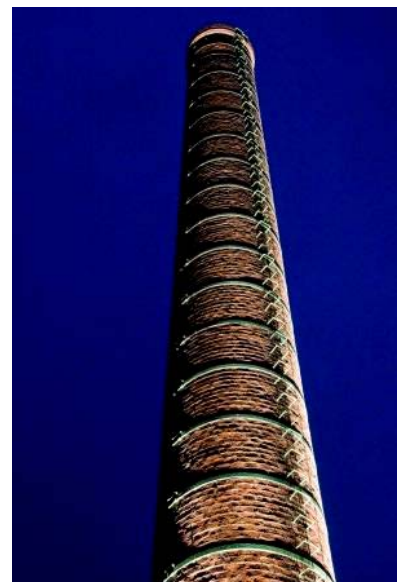
Implanté de part et d'autre de l'Alzette, le projet englobe sur la rive gauche le quartier de l'ancienne brasserie Mousel, ainsi que le quartier de l'ancienne bouteilleuse construite en 1970 pour abriter le hall de soutirage de cette brasserie et sur la rive droite le quartier Mansfeld qui correspond grosso modo au site de l'ancienne brasserie de Clausen. Le quartier de l'ancienne brasserie Mousel comprend des bâtiments du 19<sup>e</sup> siècle et des ajoutes du 20<sup>e</sup>. Une partie des anciens bâtiments de la brasserie de Clausen ayant été démolis dans les années 1970, le quartier Mansfeld contient lui aussi des bâtiments plus anciens et des ajoutes plus récentes, sans oublier le fameux restaurant « Brasserie Mansfeld ».

Dans la logique du plan d'urbanisme détaillé élaboré par la ville de Luxembourg pour cet îlot du secteur protégé des vallées de la Pétrusse et de l'Alzette et du promontoire du Rham, le quartier de la brasserie Mousel et le quartier Mansfeld de l'ancienne brasserie de Clausen se composent de bâtiments anciens à conserver et de zones à restructurer. Le quartier de la bouteille est entièrement classé en zone à restructurer.

Le choix des fonctionnalités à implanter sur le site a été opéré en fonction de leur degré de complémentarité avec des réalisations et projets existants dans l'environnement immédiat, de façon à apporter une contribution réelle au développement économique, culturel et touristique d'un des quartiers les plus pittoresques de la capitale.

**PARTIR DE CE QUI EXISTE ET LE DEPASSER EN LE RESPECTANT**, tel fut le mot d'ordre sur lequel se fondait le développement d'un vaste ensemble de projets et de brassages d'idées qui devaient, dans un avenir proche, faire naître un site entièrement nouveau fondé sur des fonctionnalités d'habitation, de restauration, de loisir, de culture, de production, de commerce, le tout dans un cadre qui respire l'histoire et où la nature n'a nul besoin de réclamer ses droits.

Quant à l'architecture, les cabinets Assar Marc Ewen et Tatiana Fabeck Architectes ont recherché des solutions pour définir un vocabulaire architectural compatible entre les parties existantes, les parties à restructurer et les nouvelles constructions. Les architectes ont eu à cœur de transcrire le caractère classique des bâtiments industriels dans des constructions nouvelles confrontées à un site historique. On trouvera donc souvent dans les parties nouvelles le rappel de structures, de matériaux et de formes utilisés dans les bâtisses construites au courant des siècles passés.



Pour le financement, la réalisation et l'exploitation des fonctionnalités requérant des compétences spécifiques, M IMMOBILIER S.A. s'appuie sur des partenaires spécialisés. Loin de vouloir développer seule l'ensemble du projet, M IMMOBILIER S.A. a constamment recours à des contrats de collaboration et de partenariat avec un certain nombre de firmes dans les domaines les plus divers.

Les responsables de M IMMOBILIER S.A. qui sont tous, à un titre ou un autre, attachés au faubourg de Clausen, voudraient que la réalisation projetée ne corresponde pas à l'aboutissement pur et simple d'un quelconque développement immobilier, mais ils souhaitent que cet endroit ait une âme et que les hommes et les femmes qui y viendront, soit pour y habiter, soit pour y travailler ou s'y détendre, partagent leur conviction qu'il fait bon vivre sur les rives de Clausen.



En résumé, quand tout sera fini, voilà ce que l'on souhaite avoir ...

- un site où il fera bon habiter, travailler, acheter, se ressourcer et s'amuser,
- un endroit où l'on pourra se libérer des soucis de la vie quotidienne et se laisser imprégner par le charme environnant,
- un lieu où l'histoire, la culture et la civilisation de ce pays se sont donné rendez-vous,
- un coin de notre bonne terre luxembourgeoise où on aura spontanément envie de dire

## AH, CE QU'ON EST BIEN ICI !



## Programme de construction et calendrier

### A) Programme de construction

Pour l'essentiel ce programme comprendra :

#### 1) sur la « Rive Gauche » (site de l'ancienne Brasserie Mousel)

- une quarantaine d'habitations réservées à la location
- 12 sources de restauration, de débit de boissons et d'amusement, chaque établissement disposant d'une terrasse
- une grande salle de réception avec restauration au 1<sup>er</sup> étage autour d'une microbrasserie faisant également fonction de musée vivant de la bière
- des surfaces commerciales de plusieurs milliers de m<sup>2</sup>
- des surfaces de bureaux de 10.000 m<sup>2</sup>
- un parking public de 400 places,
- une centrale de cogénération d'énergie
- de généreux espaces verts destinés à agrémenter l'ambiance générale du site.



#### 2) sur la « Rive Droite » (site de l'Ancienne Brasserie de Clausen)

- un hôtel de haut standing (± 100 chambres)
- un centre de wellness
- une cinquantaine d'habitations réservées à la location
- un parking de 110 places

#### 3) **Résumé**

- Surface du terrain : 4,5 ha
- Surface construite : 34 %
- Surface libre (non construite) : 66 %
- Budget propre : 40 000 000 €

## ***B) Calendrier global***

### ***1) Calendrier rétrospectif***

- Concours restreint d'architecture : automne 2002 – été 2003
- Projet et procédures d'autorisation : 2003 à 2005
- Début des travaux : 2006

### ***2) Calendrier de réalisation***

#### ***2.1) Rive gauche***

- Parking public : opérationnel et ouvert au public depuis mi-juin 2008
- Partie rénovée : ancienne brasserie Mousel : 4<sup>ème</sup> trimestre 2008
- Zone commerciale et bureaux : 1<sup>er</sup> semestre 2009
- Cogénération : 4<sup>ème</sup> trimestre 2008

#### ***2.2) Rive droite***

- Début des travaux : 1<sup>er</sup> semestre 2009
- Achèvement des travaux : fin 2010

