

L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Le Luxembourg, bien plus qu'une capitale

Écrit par INOWAI

Publié Le 28.10.2020 • Édité Le 28.10.2020



Georges Mischo, bourgmestre d'Esch-sur-Alzette et Frank Arndt, bourgmestre de Wiltz Montage : Maison Moderne



Écoutez cet article

5:33

Si les projets déployés dans la capitale attirent bien souvent toute l'attention, les autres régions du pays, en misant sur leurs atouts respectifs, connaissent elles aussi un développement important.

Situées respectivement au nord et au sud du Luxembourg, les villes de Wiltz et d'Esch-sur-Alzette ont, par le passé, largement contribué au développement

économique du pays. Anciennes cités industrielles, elles comptaient autrefois sur leur territoire de grandes usines, employant un nombre important d'ouvriers. Mais le déclin de l'activité sidérurgique les a mises à mal. «*Nous avons connu des décennies difficiles, particulièrement du début des années 1970 à la fin des années 1980*», reconnaît Georges Mischo, bourgmestre d'Esch-sur-Alzette. «*Lorsque les industries – les tanneries et l'usine de revêtement de sol – qui faisaient tourner notre ville ont fermé leurs portes, cela a été très dur*», poursuit Frank Arndt, bourgmestre de Wiltz. Luxembourg-Ville a alors pris le relais du développement économique du pays, en attirant un nombre croissant de services financiers. Là, les bâtiments ont poussé comme des champignons, de nouvelles entreprises se sont installées et la population a gonflé.

Un renouveau au sud comme au nord

Wiltz et Esch-sur-Alzette, à l'instar de nombreuses autres communes du nord et du sud du pays, ont quant à elles dû se reconstruire, petit à petit, année après année. Reléguées au second plan pendant un moment, tant par les résidents que les investisseurs ou encore les commerces, elles ont réussi à se réinventer, en tirant parti de leurs forces.

Nichée au cœur des Ardennes luxembourgeoises, Wiltz ambitionne de devenir un pôle d'attractivité régional grâce à son environnement privilégié, son offre importante en matière d'éducation et de formation ainsi que ses infrastructures sportives, culturelles et touristiques de qualité. «*Nous misons également sur le recommerce – à savoir la récupération et le recyclage de biens existants*, souligne le bourgmestre. *Notre volonté est en effet de créer des surfaces commerciales attractives, qui se distinguent de ce que proposent les autres villes de notre région.*» Désignée hotspot communal de l'économie circulaire voici cinq ans, la commune initie de nombreux projets pilotes en la matière. Cette vision doit contribuer à faire de Wiltz un centre important au nord du pays, capable d'attirer entreprises, commerces, travailleurs et habitants.

Devenue la seconde plus grande ville du pays, avec quelque 37.000 résidents, Esch-sur-Alzette a énormément investi dans la reconversion de sa friche industrielle de Belval. «*Ce nouveau quartier a constitué pour notre commune une opportunité de développement unique*, confie Georges Mischo. *Nous y avons déployé des commerces, avec le centre Belval Plaza, mais aussi des bureaux et des logements.*

L'Université du Luxembourg et de nombreux instituts de recherche – le LIST, le LISER, etc. – y ont également pris leurs quartiers.»

Des prix immobiliers qui flambent

Conséquence: les prix de l'immobilier n'ont pas tardé à exploser là aussi. Bien qu'ils soient inférieurs à ceux pratiqués dans la capitale, ils n'en restent pas moins élevés. *«En dix ans, nous avons assisté à une mutation complète de la ville d'Esch-sur-Alzette, analyse Jean-Nicolas Montrieux, Partner et COO d'INOWAI Residential. Alors qu'un appartement à Belval se vendait à 3.000 euros du mètre carré en 2010, on atteint aujourd'hui les 7.000 euros. Et pour cause, Esch offre une réelle alternative urbaine aux personnes qui ne peuvent pas se loger à Luxembourg-Ville.»*

Wiltz n'est pas en reste. Le montant de la vente d'un appartement y atteint en effet déjà 4.500 euros par mètre carré, soit le double de ce qui est pratiqué à Bastogne, petite ville belge située à une vingtaine de kilomètres de là. *«Plus reculée par rapport à la capitale mais très dynamique, Wiltz propose un tout autre projet de vie, au calme, à la campagne, qui séduit également de nombreux habitants»,* précise Jean-Nicolas Montrieux.

Une foule de projets

Et les deux communes ne comptent pas s'arrêter en si bon chemin. D'autres projets sont encore dans le pipeline. Esch-sur-Alzette devrait ainsi accueillir dans les prochaines années Südspidol, un centre hospitalier de grande envergure. En 2022, elle sera capitale européenne de la culture. Des développements urbains importants, mêlant logements, commerces et infrastructures, sont également en cours sur les sites de la «Lentille Terres-Rouges» et de Esch/Schifflange. L'arrivée du tram rapide, permettant de relier Esch à Luxembourg en une quinzaine de minutes seulement, devrait également renforcer plus encore l'attrait de la ville. D'ici 2030, Esch-sur-Alzette devrait ainsi compter 50.000 habitants. *«Ces divers projets constituent une vraie chance, mais également un défi. Ils nécessitent en effet de disposer d'infrastructures suffisantes: mobilité, culture, sport, etc.,* explique le bourgmestre. *Nous avons donc du pain sur la planche.»*

À Wiltz, c'est toute une friche qui va être revalorisée afin de créer le quartier «Wunne, mat der Wooltz». Celui-ci accueillera, dans une quinzaine d'années, 1.000

logements abordables et 2.300 habitants. Le zoning d'activités économiques Salzbaach doit également être agrandi d'ici 2022. *«Nous devons parvenir à développer encore davantage notre bassin de l'emploi, précise Frank Arndt. En tout, nous avons prévu de réaliser 20 projets stratégiques pour la ville à l'horizon 2030, visant à soutenir la transition de l'économie linéaire vers une économie circulaire, sociale et solidaire sur tout le territoire.»*

Face à l'engorgement de la capitale, le nord et le sud du pays devraient encore renforcer leur attractivité. *«On tend vers une plus grande homogénéité à l'échelle du pays. On voit une véritable densification de l'habitat, principalement dans le sud et l'ouest du Luxembourg pour l'instant, mais qui devrait également s'étendre au nord grâce aux projets actuels et futurs dans cette région, constate Jean-Nicolas Montrieux. Tout l'enjeu, dans les années à venir, sera de parvenir à construire un territoire grand-ducal cohérent, à optimiser son développement, tout en tenant compte des spécificités et réalités de chaque région.»*

Retrouvez l'ensemble des articles de l'Observatoire de l'immobilier sur les sites paperjam.lu et inowai.com.

INOWAI
