

À Luxembourg-Ville

Nei Hollerich, l'immense quartier qui va pousser non loin de la gare centrale jusqu'aux années 2040

6.000 habitants, presque autant de travailleurs, une ligne de tram, des espaces de vie... Nei Hollerich va profondément transformer une zone industrielle et d'activités nichée entre la gare centrale et la route d'Esch. Lumière sur un des projets urbains les plus ambitieux, entamé il y a déjà près de 15 ans.



Du pont Buchler près de la gare centrale jusqu'à la route d'Esch: Nei Hollerich porte une grande ambition urbaine. © PHOTO: GIE Nei Hollerich



Christophe Lemaire
Journaliste

14/10/2025

[Partager](#)

C'est un spectaculaire chantier au long cours qui, jaugé depuis les hauteurs du pont Buchler, commence à donner une idée de ce qui se trame. L'immense ensemble urbain «Nei Hollerich», qui sera réalisé à cheval sur le territoire des quartiers Gare et de Hollerich, s'apprête à engager un nouveau chapitre de son histoire.

Pour rappel, le cigarettier Heintz van Landewyck et l'industriel Paul Wurth ont initié le projet Nei Hollerich en 2013, sous le sceau d'un GIE (groupement d'intérêt économique) afin d'engager la requalification des terrains qu'ils possèdent, et qu'ils occupent ou ont occupés. On évoque ici 20,5 hectares constitués d'entrepôts et de friches, à seulement 300 mètres de la gare centrale de Luxembourg-Ville.



2 / 7

Les terrains en cours de dépollution. © PHOTO: GIE Nei Hollerich



L'objectif affiché est ambitieux: [développer une nouvelle zone mixte urbaine](#), y ériger pas loin de 400.000 m² de surface construite brute, dont au moins 50% de logement. Selon le GIE, cet ensemble permettrait d'y faire vivre 4.500 à 6.000 personnes (il est question de 2.200 logements, «au moins») et d'y faire travailler 5.500 personnes. Des chiffres évolutifs au gré de la conjoncture mais qui témoignent des dimensions du projet qui accueillera aussi des commerces et des restaurants sur 20.000 m² (un supermarché de proximité est évoqué).

«Nei Hollerich est sans doute l'un des cinq projets les plus emblématiques du pays», estime Jürgen Primm, le managing directeur de Landimmo Real Estate, la filiale immobilière de Landewyck, l'un des propriétaires directement impliqués. À l'échelle du pays et à titre de comparaison, selon celui qui est aussi codirigeant du GIE, il conviendrait d'évoquer le [Kuebebiërg au Kirchberg](#), [Neischmelz à Dudelange](#) ou [Wunne mat der Wooltz à Wiltz](#).

Publicité



New District Nei Hollerich (Luxembourg)



Les grandes dates de Nei Hollerich

- 2013: Paul Wurth et Heintz van Landewyck constituent le GIE Nei Hollerich
- 2016: présentation du projet Nei Hollerich
- 2017: la Ville de Luxembourg adopte un nouveau PAG (plan d'aménagement général), permettant une reclassification en zone mixte urbaine ; présentation du plan directeur
- 2021: entrée en vigueur d'un PAP
- 2023-2024: début des travaux de démolition et de dépollution
- 2024: signature d'une convention cadre avec tous les acteurs privés et institutionnels
- 2026: début espéré des travaux d'infrastructure et des premiers projets immobiliers
- 2029: premiers emménagements de résidents

«Au moins 15 années» pour la phase de construction immobilière

Douze ans après son acte de naissance, Nei Hollerich est sur le point de franchir «une grande étape» de son parcours administratif, avec le volet de la convention de mise en œuvre du PAP, ultime grand obstacle avant le début du réaménagement du site et du début concret des travaux. «Nous sommes en train de finaliser les détails techniques avec les différents services et il est prévu d'envoyer le dossier au service voirie de la Ville pour validation avant Noël», explique Jürgen Primm.

Ce dossier, pour faire simple, planifie en détails tous les travaux envisagés pour les routes, les carrefours, les réseaux, les places publiques et l'ameublement public qui vont mailler les 20,5 hectares. Il suit [la convention cadre signée en décembre 2024](#) qui avait permis de clarifier les rôles et responsabilités de chacun alors que le sujet mobilise, outre le GIE, le ministère de la Mobilité et des Travaux publics, la Ville de Luxembourg, le Fonds de compensation, Luxtram et l'Administration des ponts et chaussées.

Le GIE Nei Hollerich, par la voix de Jürgen Primm, dit espérer la signature du dossier de mise en œuvre à l'été 2026. Les travaux de voirie pourraient alors débuter, de même que seraient déposées les demandes pour les premiers permis de construire, avec le lancement de chantiers espéré pour l'automne 2026 au plus tôt.



Sprint de la rentrée :
La performance à vos côtés. Profitez vite de nos avantages sur les modèles Volkswagen.

VW - Sponsored
Utilitaires
[En Savoir Plus](#)

Caddy
1.5 TSI, 110



VW - Sponsored
Utilitaires
[En Savoir Plus](#)

Lire aussi :

[Un futur restaurant avec vue sur le parc Landewyck dans la rue de Hollerich](#)



Ensuite, l'échelle temporelle qui verra le développement du quartier s'étirera dans un lointain futur: six à huit ans pour les infrastructures, et, selon les dires de Jürgen Primm, «au moins 15 années» pour les bâtiments, par dizaines, qui seraient érigés sur le périmètre du PAP. Ce qui nous projette sur le début de la décennie 2040. L'ancien responsable du développement d'Agora sait de quoi il parle: la société issue du partenariat public-privé entre l'État et ArcelorMittal, créée en 2000, est toujours investie pour [développer le quartier de Belval vingt-cinq ans après](#).

Nei Hollerich abrite un potentiel en surface constructible moins élevé. Mais il n'en demeure pas moins l'un des projets urbains les plus volumineux en développement au Grand-Duché.

Quand l'industrie se lance dans l'immobilier

Pour Landewyck comme pour Paul Wurth, Nei Hollerich constitue un précieux levier de diversification des activités.

«Landimmo a vocation à garder dans le patrimoine la plupart des biens qu'on construit, parce que c'est une entreprise familiale, informe Jürgen Primm. L'idée générique, c'est de réfléchir à un programme de projets: on développe ces bâtiments, on les fait construire et on les gère par la suite.» Pour autant, la filiale immobilière de Landewyck ne s'interdit pas de travailler main dans la main avec un partenaire, constructeur ou promoteur, pour certains lots. «Peut-être même finalement vendrons-nous un lot ou deux à la fin...»

Publicité



De son côté, Paul Wurth Real Estate, filiale immobilière du groupe, explique sa position: «Dans certains cas spécifiques, la société pourrait explorer la possibilité de mettre sur le marché des bâtiments finis avec des partenaires sélectionnés si une opportunité intéressante se présentait.»

Lire aussi :

[Marc Giorgetti: «On passe pour les méchants promoteurs, il faudrait presque avoir honte d'en être un»](#)



Mais en définitive, la société «poursuit une stratégie visant à mettre sur le marché des parcelles de terrain prêtes à être construites», indique Michael Paterok, senior project manager chez Paul Wurth Real Estate (PWRE). «À ce titre, la société est chargée de réaliser les travaux de préparation du site par étapes (démolition des structures existantes, dépollution des parties polluées du terrain) avant que les travaux d'infrastructure nécessaires ne soient mis en place par le GIE dans lequel PWRE est associé à Landimmo et qui est mandaté par tous les propriétaires fonciers à proximité du projet pour ces travaux.»

Une ligne de tram pour colonne vertébrale

Nei Hollerich a été pensé dans un étroit rapport avec les mobilités et les infrastructures. Ainsi, entre les environs de la gare centrale à l'est, la rue de Hollerich au nord, la route d'Esch à l'ouest et les voies ferrées au sud, c'est tout un réseau qui a été imaginé et qui sera réalisé ces deux prochaines décennies, avec

une attention particulière portée aux transports publics et aux mobilités douces.

Lire aussi :

[Le calendrier des travaux qui vont transformer Hollerich](#)



À l'est, le pont Buchler constituera la principale porte d'entrée dans le quartier, avec un double appel d'air.

Publicité

Le premier servira au tram, qui doit être prolongé à l'horizon 2029 au plus tôt (selon les dernières prévisions de Luxtram datant de fin 2024) sur 1,1 km jusqu'à la route d'Esch. Depuis la gare centrale, il empruntera la rampe et plongera plein ouest vers un nouvel axe sans voiture, favorisant les mobilités douces. Une station sera établie à mi-chemin, devant le parc Landewyck, [qui doit devenir un espace accessible au public](#) et qui assurera le lien avec la rue de Hollerich. Les travaux pourraient être lancés fin 2027.



1 / 2

Pour le tram et la future route de contournement de Nei Hollerich, le pont Buchler fera l'objet d'importants travaux. © PHOTO: Nei Hollerich



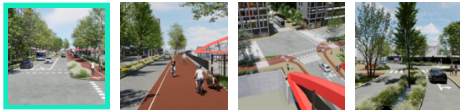
Le second appel d'air reposera sur le futur boulevard de Hollerich, dénomination choisie par l'Administration des ponts et chaussées pour désigner le nouvel axe routier qui sera tracé le long du chemin de fer, vers la route d'Esch et le cœur de [Nei Hollerich Ouest](#), la partie du PAP Nei Hollerich pilotée par le Fonds de compensation, sur le site de [l'ancienne CNS](#).

Cette route de contournement, qui communiquera avec le pont d'Alsace, contribuera à terme à soulager la circulation particulièrement dense de la rue de Hollerich.



1 / 4

Ce à quoi devrait ressembler le futur boulevard de Hollerich. © PHOTO: Administration des ponts et chaussées



Les premiers résidents pour 2029 ou 2030

Si les autorités donnent leur feu vert pour la mise en œuvre des infrastructures et si les permis de construire sont délivrés dans la foulée, les premiers chantiers pourraient être lancés avant la fin de l'année 2026. Ce sera rapidement le cas pour un premier projet de Landimmo Real Estate, [l'immeuble résidentiel Josephine](#), ses 100 logements et ses 5.000 m² de bureaux et de commerces, avec pour horizon une livraison en 2029-2030.



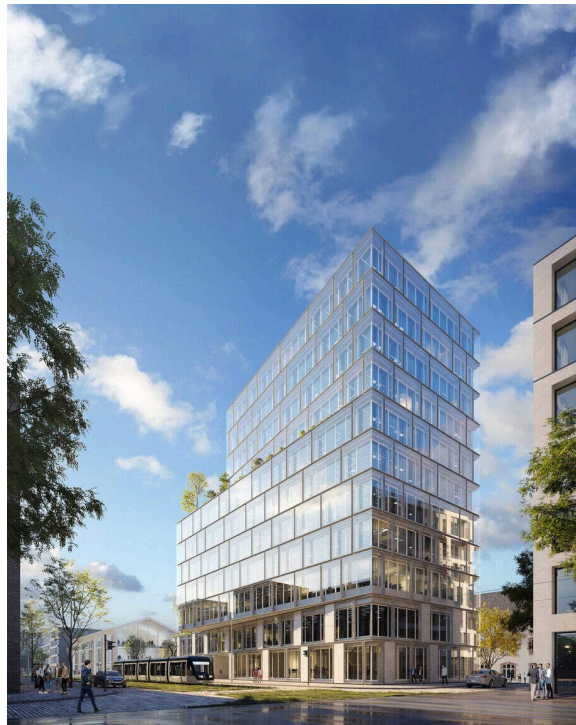
3 / 3

© PHOTO: Witry&Witry



De son côté, Paul Wurth commencera ses opérations avec la réalisation de son propre nouveau siège social, au sein du «Campus Paul Wurth», à même d'accueillir les différentes entités du groupe.

[Imaginé par le bureau Metaform](#) autour d'une «vision mêlant histoire et modernité», cet ensemble mixte prévoit la rénovation de deux bâtiments emblématiques, classés monuments nationaux, dont l'ancienne direction, «qui témoigne de plus de 150 ans d'histoire industrielle», explique Michael Paterok. «Le hall 1 sera lui réaménagé pour accueillir un espace accessible au public, tel qu'un restaurant, afin de créer un centre social et communautaire animé au sein du quartier.» Un nouvel immeuble de bureaux en hauteur et des halles aux volumes réduits faisant écho aux anciens édifices seront par ailleurs érigés.



3 / 5

La future tour de bureaux de Paul Wurth. © PHOTO: Metaform Architects



En parallèle, le Fonds de compensation, désormais hors PAP pour le projet contigu «Nei Hollerich Ouest», pourrait lancer le chantier de son ensemble immobilier mixte en 2027.

Newsletter: La matinale

Recevez chaque matin les premières informations du jour



S'inscrire

Pas d'inquiétude ! Vous pouvez toujours vous désinscrire lorsque vous le souhaitez. Pour en savoir plus, consultez notre [politique de confidentialité](#).

Luxembourg

Nei Hollerich

Urbanisme

Hollerich

Ville de Luxembourg

T Pourquoi vous pouvez faire confiance à Virgule →

[Feedback](#) - [Types d'articles](#) - [Utilisation de l'IA](#)