



Esch-sur-Alzette, le 7 octobre 2026

Monsieur Marc BAUM
Conseiller Communal

Monsieur le Conseiller Communal,

Par la présente, nous nous permettons de revenir au nom et pour le compte du Collège des Bourgmestre et Échevins à votre question relative à l'évacuation de plusieurs immeubles rue Curé Jacques Kayer, la prise en charge des personnes sinistrées et la politique communale en matière de logement d'urgence.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins vous remercie de votre question, alors qu'elle lui permet de fournir un historique complet ainsi que des explications détaillées relatifs aux fissures importantes apparues dans les murs d'un immeuble sis rue Curé Jacques Kayser, et lui permettant ainsi de remettre les déclarations et reportages, parfois d'un point de vue unilatéral, dans leur contexte correct.

A) Chronologie des événements, causes des dommages et risques pour les immeubles avoisinants

1. Signalement et première expertise

La Ville a été contactée une première fois par les propriétaires de l'immeuble sis 4, rue Curé Jacques Kayser en septembre 2020 par l'intermédiaire d'une déclaration de sinistre faisant état de l'apparition de fissures dans l'immeuble en raison de prétendus travaux réalisés dans la rue Curé Jacques Kayser. Comme les travaux ont eu lieu dans la rue Saint Vincent (renouvellement du revêtement), le dossier a été clôturé par l'assureur de la Ville, faute de lien de causalité apparente. En décembre 2022, une nouvelle déclaration de sinistre relative à l'apparition de fissures, cette fois-ci à l'immeuble sis 2, rue Curé Jacques Kayser, a été introduite ; vu l'absence d'un lien de causalité apparent avec des travaux de la Ville, l'assureur de cette dernière a refusé la nomination d'un expert et considérait qu'il appartenait aux propriétaires de commissionner une expertise.

La Ville a été recontactée le 26 août 2025 par les propriétaires des immeubles sis 2 – 4, rue Curé Jacques Kayser, alors qu'ils avaient constaté l'apparition plus importante de fissures à différents endroits de l'ensemble des deux bâtiments.

À la suite de ce signalement, une première visite sur place a été organisée le 27 août 2025 à 15h00, afin de procéder à une première constatation de l'état du bâtiment et d'évaluer la situation.

Compte tenu des désordres constatés, le bourgmestre a décidé de mandater le bureau Schroeder & Associés afin d'évaluer la situation et de déterminer l'origine probable des fissures. Cette décision a notamment été prise par le bourgmestre en réaction à l'affirmation des certains copropriétaires que les fissures trouvaient leur origine dans des travaux de voirie réalisés antérieurement par la Ville. Normalement, il appartient à un propriétaire d'un immeuble d'entamer les démarches pour établir les causes d'un sinistre. Cependant, afin de clarifier ces reproches et, dans un intérêt public général, de disposer d'une analyse de la structure des sols dans ce périmètre dans le contexte d'une aggravation des fissures sans cause apparente, la décision exceptionnelle a été prise que la Ville elle-même procède à ses frais aux analyses de recherche des causes éventuelles de fissures.

À la suite d'une visite des lieux, l'expert mandaté a demandé différents documents afin de pouvoir poursuivre ses investigations, notamment les plans et documents disponibles concernant les deux immeubles. Des informations ont également été demandées concernant les derniers travaux réalisés au niveau de la chaussée, notamment les plans, photographies, rapports et autres documents disponibles.

2. Mise en place de témoins

Afin de pouvoir suivre l'évolution des fissures dans le temps, des témoins ont été installés sur certaines fissures aux différents niveaux des immeubles, à savoir au rez-de-chaussée, au premier étage et au deuxième étage. Des témoins ont notamment été posés les 3, 11 et 26 septembre 2025. L'objectif de ce suivi était de vérifier si les fissures continuaient à évoluer et de mesurer, le cas échéant, les mouvements de la structure.

3. Investigations complémentaires demandées par l'expert

À l'issue de la première expertise et afin de pouvoir déterminer la cause la plus probable des désordres constatés, l'expert a indiqué qu'il était nécessaire de disposer d'essais de sol permettant d'identifier la nature du terrain en place. Il a également demandé de vérifier l'étanchéité des descentes d'eaux pluviales situées à la limite des immeubles n° 2 et 4, rue Curé Jacques Kayser.

Au vu de ces recommandations, il a été décidé de poursuivre les travaux d'expertise. Il a notamment été demandé :

- de réaliser des essais géotechniques afin de déterminer la nature et les caractéristiques du sol sous les fondations ;
- de procéder à une inspection des canalisations enterrées au moyen d'une caméra ;
- de vérifier l'état de la conduite d'amenée d'eau et de rechercher d'éventuelles fuites.

4. Inspection des canalisations

Le 24 octobre 2025, le service Canalisation a procédé à une inspection par caméra des canalisations enterrées desservant les deux immeubles. Il ressort de ces investigations qu'aucune cassure franche n'a été observée dans les parties enterrées des conduites examinées. Quelques fissures ont toutefois été constatées dans chacune des conduites. Selon les constatations effectuées, ces fissures ne sont toutefois pas de nature à expliquer, à elles seules, les tassements observés au niveau des immeubles. La recherche de la cause des désordres devait donc être poursuivie par d'autres investigations.

Le même jour, l'expert s'est également rendu sur place afin de relever les mesures des témoins installés précédemment. Aucune évolution des lectures des témoins n° 1 et n° 4 n'a été constatée et aucune aggravation des dommages n'a été relevée à ces endroits.

5. Recours à un bureau d'études géotechniques

En date du 11 novembre 2025, un bureau d'études géotechniques a été missionné pour la réalisation des sondages et essais de sol nécessaires.

6. Nouvelle visite à la demande des copropriétaires

À la demande des copropriétaires, par l'intermédiaire de leur compagnie d'assurances, une nouvelle visite a été organisée en date du 3 décembre 2025 afin de constater l'évolution des différentes fissures.

À l'issue de cette visite, l'expert a constaté qu'il n'y avait pas eu d'aggravation significative des dommages constatés précédemment. Une nouvelle fissure avait toutefois été constatée dans un appartement situé au premier étage. Quelques décollements de plâtre supplémentaires étaient également apparus à l'endroit de fissures déjà existantes. Toutefois, les fissures elles-mêmes ne semblaient pas avoir évoluées de manière significative.

7. Préparation des essais de sol

Une réunion a eu lieu en date du 18 février 2026 en présence des services concernés de la Ville d'Esch-sur-Alzette et du bureau d'études géotechniques. Cette réunion avait pour objectif de définir les modalités pratiques et la procédure à suivre pour la

réalisation des sondages. Il a notamment été décidé de procéder préalablement à une excavation afin de repérer les éventuels réseaux, conduites et câbles pouvant se trouver dans la zone concernée.

Cette excavation préalable a été réalisée par les services de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

L'essai de sol proprement dit a été réalisé le 9 mars 2026.

8. Causes des dommages et résultats des investigations géotechniques

Les résultats des investigations ont permis d'établir que le sol situé sous les fondations est principalement constitué d'argile. En raison notamment des périodes de sécheresse et des conditions météorologiques particulières des dernières années, ces sols argileux ont perdu une partie de leur humidité. Cette perte d'eau entraîne une diminution du volume des argiles. Cette diminution de volume peut provoquer des mouvements et des tassements du terrain sous les fondations, avec pour conséquence des mouvements différentiels susceptibles de se répercuter sur la structure du bâtiment et de provoquer l'apparition ou l'évolution de fissures. Au vu des résultats des investigations réalisées, les tassements observés sont donc, selon toute vraisemblance, liés à une réduction du volume des couches d'argile situées sous les fondations. Cette conclusion repose notamment sur les résultats des essais géotechniques réalisés par le bureau d'études géotechniques.

9. Évolution de la situation et mesures d'urgence

Le rapport du bureau d'études géotechniques a été réceptionné par les services communaux le 22 juillet 2026. À la suite de la réception et de l'analyse du rapport géotechnique, l'expert mandaté par la Ville a réévalué la situation.

Le 24 juillet 2026, l'expert a informé la Ville de la nécessité de considérer désormais la situation comme urgente, compte tenu de l'évolution et de la configuration des désordres constatés. L'expert a recommandé la mise en place de mesures conservatoires, notamment la stabilisation horizontale du mur de façade avant, qui présente une désolidarisation par rapport aux murs de refend. Compte tenu de cette nouvelle évaluation de la situation, l'expert a également recommandé, à titre préventif, l'évacuation immédiate des occupants jusqu'à la mise en place des mesures conservatoires nécessaires.

10. Évacuation des occupants et intervention des services communaux

Sur la base des recommandations formulées par l'expert, Monsieur le Bourgmestre, dont une des missions est de veiller à la sécurité des habitants, s'est vu contraint de prendre un arrêté d'urgence ordonnant l'évacuation du bâtiment et la fermeture de la rue Curé Jacques Kayser. En raison de l'avertissement de l'expert de l'urgence de la situation, le principe de précaution imposait une évacuation dans un délai très rapproché et que toute personne devait avoir quitté les logements jusqu'au soir.

Le service de la Police des bâtisses a immédiatement pris contact avec tous les occupants par téléphone au cours de la matinée afin de les informer de la situation et de leur demander de quitter leur logement, conformément aux mesures décidées à la suite du rapport de l'expert. A noter qu'en raison de la période de vacances, un certain nombre d'occupant se trouvait encore à l'étranger ; par conséquent, plusieurs semaines se sont écoulées entre l'obtention de l'information et leur retour sur les lieux, de sorte qu'ils n'étaient pas surpris par l'information et disposaient de temps pour organiser une solution de logement à leur retour.

Parallèlement, le service de la Police des bâtisses a informé le service Logement de la Ville de la situation et lui a communiqué les coordonnées téléphoniques des différentes familles concernées afin de permettre, le cas échéant, la mise en place d'un accompagnement adapté.

11. Situation des immeubles avoisinants

Il n'est ni de la mission ni de la compétence d'une administration communale à réaliser des études et/ou expertises portant sur la composition du sol ou la statique d'immeubles privés. Conformément au droit de la propriété, ancré dans la Constitution luxembourgeoise, tout propriétaire est entièrement responsable de la conservation de sa propriété immobilière et il lui appartient de prendre les mesures nécessaires. Mais étant donné que les propriétaires des immeubles avoisinants sont désormais informés de l'existence d'un risque, ils peuvent prendre les mesures nécessaires pour l'étudier et, le cas échéant, le prévenir.

B) Accompagnement par les services communaux, situation des enfants concernés et aides directes aux personnes sinistrées

La Ville a accueilli, accompagné, conseillé et orienté trois ménages concernés par la fermeture administrative vers les services compétents, notamment la Police des Bâtisses, le Service Logement, la Coordination Sociale et le Service Senior. En parallèle, l'Office Social, instance à différencier de la Ville elle-même, qui, bien que sous la tutelle de la Ville, opère une gestion journalière indépendante, était informée de la situation afin d'évaluer leur situation et les possibilités de prise en charge éventuelle dans un hébergement temporaire.

Un ménage a été accompagné par le Service Seniors et une solution a été trouvée dans un centre pour personnes âgées.

Une autre famille a été reçue par une assistante sociale de l'Office Social en urgence le 21 août pour donner suite à la demande du service logement. L'assistante sociale a trouvé une solution d'hébergement dans un airbnb situé au centre-ville de Esch-sur-Alzette et a déposé une demande d'aide sociale pour la prise en charge financière

compte tenu de la situation de la famille. La famille a obtenu un secours pour une première semaine d'hébergement qui a été renouvelé pour un mois d'hébergement jusque fin septembre. Le suivi de l'Office Social se poursuit pour une aide aux démarches administratives relatives aux assurances et pourrait intervenir pour un soutien financier si la famille trouve un logement en location. Dans l'attente, la famille vit dans un studio de manière temporaire, mais demeure à Esch et les enfants gardent leurs habitudes au niveau scolaire.

Un troisième ménage a été reçu en urgence à l'office social le 24 août. Les aides possibles de la part de l'Office Social sur le plan financier leur ont été expliquées, notamment si la famille trouve un logement en location. Comme la famille disposait d'une solution d'hébergement familiale, il n'a pas été nécessaire de la prendre en charge.

Sur base des informations à disposition du service scolaire, les enfants inscrits à l'adresse concernée, fréquentent, comme prévu, l'Ecole Grand-Rue et un enfant est inscrit à la Maison Relais Grand-Rue. Les enseignants en charge ont pu confirmer que la scolarisation des enfants n'est pas impactée par la situation.

Il est à retenir que dès que les ménages se sont manifestés, la Ville a assuré leur accompagnement vers les services compétents. A ce jour, tous les ménages concernés disposent d'une solution de logement, soit par leurs propres moyens, soit avec l'aide des services sociaux concernés. Dans un futur proche, la situation devra évidemment être réévaluée par les services sociaux concernés.

C) Relogement des occupants des logements déclarés inhabitables

Dans le cas présent, il s'agit d'une fermeture administrative qui relève du cadre prévu par la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

La distinction entre locataire et propriétaire n'est pas effectuée par la Ville, mais par le législateur.

Conformément à l'article 5 de la loi précitée, en cas de fermeture, il appartient en premier lieu à l'exploitant ou, à défaut, au propriétaire de pourvoir au relogement des occupants. En cas de carence, le bourgmestre peut organiser ce relogement pour le compte et aux frais de l'exploitant ou du propriétaire. Les coûts concernés comprennent notamment les frais de déménagement, les frais d'huissier ainsi que les loyers qui en résulteraient. La prise en charge du relogement par le propriétaire ou l'exploitant est limitée à une durée maximale de trois mois.

Ce mécanisme concerne ainsi les occupants d'un logement donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. L'intervention de la commune présente un

caractère subsidiaire : elle se substitue temporairement à la personne légalement tenue d'assurer le relogement, tout en pouvant mettre les frais exposés à la charge de cette dernière.

La situation d'un propriétaire occupant est juridiquement différente. Celui-ci ne relève pas du champ d'application du mécanisme précité, puisqu'il occupe son propre immeuble et ne dispose ni d'un bailleur ni d'un exploitant auquel incomberait son relogement. La loi du 20 décembre 2019 n'impose dès lors pas à la commune de lui rechercher ou de lui financer un logement de remplacement.

Plus généralement, l'intervention communale en matière d'hébergement d'urgence demeure temporaire, subsidiaire et limitée. Elle ne saurait avoir pour objet de faire supporter systématiquement par les deniers publics les conséquences liées à l'état d'un immeuble privé lorsque celles-ci relèvent en premier lieu du propriétaire et, le cas échéant, de son assurance.

Il est vrai que l'article 26 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation confie aux administrations communales la mission « d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune ».

Cette disposition impose aux communes une obligation générale d'action en matière de logement. Toutefois, les termes « dans la mesure du possible » limitent expressément la portée de cette mission en fonction, notamment, des logements disponibles ainsi que des capacités matérielles, humaines et financières de chaque commune. Il s'agit dès lors d'une obligation de moyens et non d'une obligation de résultat.

Par ailleurs, l'article 26 définit une mission générale de politique communale du logement. Il ne consacre pas, au profit de chaque personne domiciliée dans la commune, un droit individuel et inconditionnel à l'attribution d'un logement communal ni une obligation pour la commune de rechercher et de financer une solution de relogement dans chaque situation particulière.

La Ville d'Esch-sur-Alzette met notamment en œuvre cette mission par le développement et la gestion de logements sociaux et abordables, le recours aux dispositifs de gestion locative sociale, l'octroi de primes communales en matière de logement ainsi que l'accompagnement des personnes rencontrant des difficultés de logement. Des mesures individuelles peuvent être accordées dans le cadre de ces dispositifs, selon les conditions applicables et les possibilités disponibles. Elles ne découlent cependant pas d'un droit automatique au relogement fondé sur l'article 26.

Cette interprétation ne fait pas obstacle à l'examen individuel d'une situation de détresse par l'Office Social ou les services compétents. Une telle intervention relève toutefois de l'aide sociale et de l'urgence, appréciées au regard des besoins et des

ressources de la personne, et non d'un droit automatique au relogement fondé sur l'article 26.

D) Logements d'urgence

1. Définition du logement d'urgence

Le logement d'urgence n'a pas la vocation à répondre à toute situation de perte de logement, mais principalement aux situations de sinistre soudain et imprévisible, telles qu'un incendie, entraînant une impossibilité immédiate de réintégrer le logement.

Force est de constater que dans le cas d'espèce que vous soulevez, on ne se trouvait pas dans une situation soudaine et imprévisible, alors qu'il résulte des faits développés sub A) que les propriétaires, étaient depuis des années, au courant du développement et de la progression des fissures dans leur immeuble. Les propriétaires disposaient partant des droits, et également de l'obligation, de procéder aux démarches nécessaires pour conserver l'intégrité de leur immeuble. La détérioration progressive de l'immeuble ne correspond pas aux conditions préalables à l'obtention d'un logement d'urgence.

Telle était toujours le régime appliqué conformément aux dispositions légales, de sorte qu'on ne peut pas parler d'un changement de pratique.

2. Situation des logements d'urgence à Esch-sur-Alzette

La Ville dispose actuellement de 4 logements d'urgence, permettant d'accueillir jusqu'à 6 ménages, soit un maximum de 18 personnes. La disponibilité de ces logements est directement liée à la fréquence de tels sinistres et à la durée nécessaire au relogement temporaire des personnes concernées.

3. Missions du syndicat intercommunal ProSud

Dans le cadre de la réforme des statuts du ProSud, une discussion a été menée quant aux missions du syndicat intercommunal ; les priorités ont été fixées à l'aménagement territorial et le projet « Minett Unesco Biosphere ».

En ce qui concerne plus particulièrement la thématique des logements d'urgence, le ProSud n'a ni la vocation, ni les moyens pour se substituer aux communes dans le cadre de la réalisation de projets de logement. Cependant le ProSud pourra jouer son rôle dans le cadre de la discussion de lignes directrices de la politique de résilience des communes, qui inclut également le volet du relogement de personnes en cas de sinistre.

E) Politique de résilience

Une politique communale de résilience vise à renforcer la capacité de la Ville à anticiper les crises, à protéger ses habitants et à organiser le rétablissement des conditions de vie après un sinistre. Elle ne signifie en aucun cas que les personnes sinistrées, propriétaires ou locataires, se voient automatiquement mettre à disposition, aux frais de la collectivité, un logement de remplacement comparable.

Dans le cadre de l'établissement des plans de résilience, l'aspect d'un relogement temporaire de personnes sinistrées doit évidemment être abordé, tout en prenant en compte la situation concrète et l'ampleur de l'événement. Le relogement peut prendre la forme d'un accompagnement social, l'aide à la recherche d'un logement de remplacement ou la réaffectation d'infrastructures publiques (p.ex. une salle de sport) en logements collectifs temporaires.

Le rôle d'une Ville dans le cadre d'une politique de résilience est, dans le cadre de ses compétences et de ses moyens, de mobiliser les acteurs concernés, de faciliter les démarches et d'assurer un suivi de la situation.

F) Rôle et missions de la Ville dans le cas de l'apparition de fissures importantes et dangereuses dans la structure d'un immeuble

Tel que détaillé au début de la présente réponse, les occupants et propriétaires des immeubles sis 2-4, rue Curé Jacques Kayser, étaient, depuis plusieurs années, au courant de la situation, et de son aggravation.

Il n'est pas de la mission d'une administration communale de procéder à des expertises et des analyses sur un immeuble privé. Dans le cas d'espèce, la Ville a cependant opté de le faire pour les deux raisons sus-mentionnées, à savoir se procurer des données plus concrètes quant à la composition et l'état du sous-sol aux alentours des maisons concernées et établir que les travaux effectués précédemment sur la voirie publique ne sont pas en lien avec l'apparition de fissures, ce qui a été confirmé par l'expertise réalisée.

L'expertise a permis d'établir avec certitude la cause de l'apparition des fissures, qui n'est pas à imputer à la Ville, mais résulte de l'incidence de la sécheresse sur le sol composé d'argile.

Tout au long des travaux d'expertises, les propriétaires/occupants étaient tenu informés de la situation et ne pouvaient ignorer que la situation s'empirait.

Au moment de la constatation de l'urgence par l'expert, Monsieur le Bourgmestre se devait d'assurer la protection des habitants et des passants en ordonnant l'évacuation des immeubles.

Dès le prononcé de l'arrêté d'évacuation, tous les services communaux et autres acteurs ont agi, chacun dans son rôle, à accompagner les ménages concernés dans le

cadre de cette situation. Cet accompagnement a permis à toutes les familles d'être orientées et de trouver des solutions de logement. Il n'existe d'ailleurs pas de disposition législative prévoyant le relogement des occupants d'un logement devenu inhabitable, aux frais de la collectivité ; bien au contraire, le principe légal sous-jacent aux législations applicables considère que le coût d'un relogement obligatoire est à supporter par le propriétaire des lieux, l'administration publique ne se subsistant qu'en cas de carence et aux frais du propriétaire.

A remarquer que comme les familles concernées par l'évacuation des lieux en étaient également les propriétaires, un logement social ne pouvait pas leur être attribué.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins entend cependant agir à la suite de cette situation.

Ainsi il est prévu de contacter les autorités nationales pour se renseigner quant à l'existence d'informations plus détaillées quant à la composition des sols à Esch-sur-Alzette que celles consultables sur GeoPortail. Si ces données ne donnent pas satisfaction, il est envisageable que la Ville procède à des analyses supplémentaires sur le domaine public et sur les fondements des immeubles lui appartenant, pour disposer des outils nécessaires pour informer la population eschoise de manière objective et complète.

Etant donné que d'autres communes et régions sont également concernées par une composition de sols en argile, la Ville s'adressera aux autorités nationales pour signaler une problématique qui pourrait devenir plus importante si les périodes de canicules et de sécheresse deviennent plus longs et plus régulières.

Dans le cadre de l'élaboration de la stratégie de résilience de la Ville d'Esch-sur-Alzette, cet aspect sera également pris en compte dans les plans de résilience.

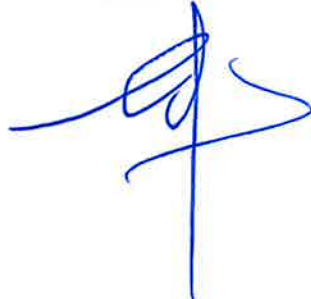
Finalement, le Collège des Bourgmestre et Echevins souhaite clarifier les critères à la base de l'attribution d'un logement d'urgence ; un règlement en ce sens sera élaboré et discuté par le Conseil Communal.

Veillez agréer, Monsieur le Conseiller communal, l'expression de nos salutations distinguées.

Christian WEIS
Bourgmestre



Bruno CAVALEIRO
Echevin délégué aux affaires
sociales



Mandy RAGNI
Echevine déléguée au développement
urbain et aux bâtisses

