

Quelles normes de sécurité et d'habitabilité un logement de fonction doit-il respecter ?

Réponse courte

Un logement de fonction mis à disposition par l'employeur doit respecter les mêmes **normes de salubrité** et de sécurité que tout logement à usage d'habitation au Luxembourg. L'employeur est tenu de garantir un logement conforme aux exigences minimales en matière de **surface habitable**, de ventilation, d'éclairage naturel, d'installations sanitaires et de sécurité incendie. Le non-respect de ces normes engage la responsabilité de l'employeur.

Les installations électriques et de gaz doivent faire l'objet de **contrôles périodiques** par un organisme agréé. La conformité aux règlements communaux d'urbanisme et aux prescriptions du **règlement grand-ducal du 25 février 1979** relatif à la salubrité des logements est obligatoire. L'Inspection du travail et des mines (ITM) peut intervenir si le logement présente un danger pour la **santé ou la sécurité** du salarié occupant.

Définition

Les normes de sécurité et d'habitabilité désignent l'ensemble des **exigences techniques et sanitaires** minimales qu'un logement doit remplir pour être déclaré habitable et sûr. Elles couvrent la structure du bâtiment, les installations techniques, la salubrité et la prévention des risques.

Dans le contexte du logement de fonction, l'employeur assume le rôle de bailleur et doit garantir que le logement répond à ces normes pendant toute la durée de l'occupation. Cette obligation découle à la fois du **droit du travail** (obligation de sécurité) et du droit civil (obligation du bailleur de délivrer un logement décent).

Conditions d'exercice

Le logement de fonction doit satisfaire aux exigences minimales suivantes.

Norme	Exigence
Surface minimale	Au moins 9 m ² pour une personne seule, 16 m ² pour deux personnes
Hauteur sous plafond	Minimum 2,50 m pour les pièces principales
Ventilation	Chaque pièce doit disposer d'une ventilation naturelle ou mécanique conforme
Eclairage naturel	Fenêtres représentant au moins 1/10e de la surface de la pièce
Installations sanitaires	WC, douche ou baignoire, eau courante chaude et froide
Installation électrique	Conforme aux normes en vigueur, contrôle par organisme agréé
Installation gaz	Vérification périodique obligatoire, détecteur de fuite recommandé
Sécurité incendie	Détecteur de fumée obligatoire, issues de secours accessibles

Modalités pratiques

L'employeur doit suivre les étapes suivantes pour garantir la conformité du logement.

Étape	Action
Diagnostic initial	Faire inspecter le logement avant la mise à disposition
Contrôle électrique	Obtenir un certificat de conformité d'un organisme agréé
Contrôle gaz	Vérification par un professionnel agréé
Détecteurs de fumée	Installer au moins un détecteur par niveau
Conformité communale	Vérifier les règlements communaux applicables (permis d'habitation)
Entretien courant	Maintenir le logement en bon état pendant toute la durée d'occupation
Registre des contrôles	Conserver les certificats et rapports d'inspection

Pratiques et recommandations

Vérifier la conformité du logement aux normes avant chaque nouvelle mise à disposition et lors de la restitution du logement, même si le logement a déjà été occupé.

Conserver l'ensemble des certificats de contrôle des installations électriques et de gaz dans un dossier dédié.

Installer des détecteurs de fumée conformes à la norme EN 14604 à chaque niveau du logement.

Prévoir un budget annuel pour l'entretien préventif des installations techniques.

Informer le salarié des consignes de sécurité incendie et des numéros d'urgence.

Réagir rapidement à tout signalement de dysfonctionnement par le salarié pour prévenir les risques.

Cadre juridique

Les références suivantes encadrent les normes applicables au logement de fonction.

Référence	Objet
Art. <u>L.312-1</u>	Obligation générale de sécurité de l'employeur
Art. <u>L.121-4</u>	Mentions obligatoires du contrat de travail
Règlement grand-ducal du 25 février 1979	Normes minimales de salubrité des logements
Loi du 21 septembre 2006	Bail à usage d'habitation (normes de décence applicables par analogie)
Règlements communaux	Prescriptions locales en matière d'urbanisme et d'habitation

L'employeur qui met à disposition un logement non conforme aux normes de sécurité et d'habitabilité engage sa responsabilité civile et pénale en cas d'accident ou de préjudice subi par le salarié. L'ITM dispose d'un pouvoir de contrôle et peut ordonner la mise en conformité ou l'interdiction d'occupation du logement. Les frais de mise en conformité incombent exclusivement à l'employeur.

Les contenus sont rédigés et mis à jour régulièrement à partir de sources officielles. Leur usage ne remplace pas une consultation juridique et doit être validé par un professionnel du droit.