

# 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).

## Questions fréquentes

### Comment garantir la conformité continue du logement ?

Il faut faire inspecter le logement avant la mise à disposition, obtenir un certificat de conformité électrique d'un organisme agréé, vérifier l'installation gaz, installer des détecteurs de fumée à chaque niveau, prévoir un budget annuel d'entretien préventif et conserver les certificats et rapports d'inspection.

### Que risque l'employeur en cas de logement non conforme ?

L'employeur 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.

### Quelle surface minimale pour un logement de fonction ?

Le logement doit respecter une surface minimale d'au moins 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule et 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes, avec une hauteur sous plafond minimale de 2,50 m pour les pièces principales, conformément aux normes minimales de salubrité des logements fixées par le RGD du 25 février 1979.

### Quelles normes de securite et d'habitabilite pour un logement de fonction ?

Un logement de fonction doit respecter les memes normes de salubrite et de securite que tout logement a usage d'habitation au Luxembourg. L'employeur garantit un logement conforme aux exigences minimales de surface habitable, ventilation, eclaireage naturel, installations sanitaires et securite incendie.

### Quelles obligations en matiere de salubrite et habitabilite ?

L'employeur doit garantir une ventilation naturelle ou mecanique conforme, un eclaireage naturel (fenetres au moins 1/10 de la surface), des installations sanitaires (WC, douche ou baignoire, eau chaude et froide), une installation electrique conforme avec controle agree et la conformite aux reglements communaux.

### Quels controles techniques sont obligatoires ?

Les installations electriques et de gaz doivent faire l'objet de controles periodiques par un organisme agree. Un detecteur de fumee est obligatoire (norme EN 14604) a chaque niveau du logement. Les issues de secours doivent etre accessibles et l'eau courante chaude et froide garantie.

## Conditions d'exercice

Le logement de fonction doit satisfaire aux exigences minimales suivantes.

Norme	Exigence
<b>Surface minimale</b>	Au moins 9 m2 pour une personne seule, 16 m2 pour deux personnes
<b>Hauteur sous plafond</b>	Minimum 2,50 m pour les pièces principales
<b>Ventilation</b>	Chaque pièce doit disposer d'une ventilation naturelle ou mécanique conforme
<b>Eclairage naturel</b>	Fenêtres représentant au moins 1/10e de la surface de la pièce
<b>Installations sanitaires</b>	WC, douche ou baignoire, eau courante chaude et froide
<b>Installation électrique</b>	Conforme aux normes en vigueur, contrôle par organisme agréé
<b>Installation gaz</b>	Vérification périodique obligatoire, détecteur de fuite recommandé
<b>Sécurité incendie</b>	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
<b>Diagnostic initial</b>	Faire inspecter le logement avant la mise à disposition
<b>Contrôle électrique</b>	Obtenir un certificat de conformité d'un organisme agréé
<b>Contrôle gaz</b>	Vérification par un professionnel agréé
<b>Détecteurs de fumée</b>	Installer au moins un détecteur par niveau
<b>Conformité communale</b>	Vérifier les règlements communaux applicables (permis d'habitation)
<b>Entretien courant</b>	Maintenir le logement en bon état pendant toute la durée d'occupation
<b>Registre des contrôles</b>	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.

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