

Définition : studio, F1, T1, F2, T2, maisons, villas, propriétés... types de logement en France

Afin de vous y retrouvez dans la jungle des **définitions** et des **abréviations**, voici un récapitulatif des termes utilisés pour désigner **un logement en France**.

INTRODUCTION

- Un **logement**, aux termes du décret 2002-120 du 30 janvier 2002, ne peut être inférieur à 9 m² et sa hauteur sous plafond inférieure à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. (plus d'infos : www.legifrance.gouv.fr)
- Le **nombre de pièces** indiqué (hors cas « atypiques » cités plus bas) est toujours **hors cuisine , [salle de bains](#) et WC** : une **salle de bains** comporte au minimum une baignoire et un lavabo, une **salle d'eau** une douche et un lavabo, les **WC** peuvent être soit dans la salle de bains ou d'eau, soit dans un lieu séparé, la **cuisine** peut être ouverte sur le [séjour](#) (on parle alors de « cuisine américaine »)
- La **situation géographique** d'un bien le soumet à des **règles d'urbanisme** précises, et donc à des contraintes, voire des interdictions, en matière de travaux : pour les connaître, consulter la **mairie**. En outre, lorsque ce bien est situé dans un lotissement ou un immeuble, des **règlements de copropriété** et des **charges** existent : consulter le **syndic de copropriété**.

STUDIO

Un studio comporte **une seule pièce** qui fait à la fois office de séjour, [chambre](#) , cuisine, avec une salle de bains séparée, et des WC soit séparés eux aussi, soit installés dans la salle de bains. A signaler l'expression « **studette** » parfois employée pour indiquer une superficie plus réduite.

APPARTEMENTS

Pas toujours facile de savoir à quoi correspond le code généralement utilisé pour désigner un [appartement](#) sous la forme d'une lettre et d'un –voire deux- chiffres... quand ne s'y ajoute pas un « bis » ! Comme il ne s'agit que d'une convention de langage, voici quelques explications.

- **LA LETTRE**
F (pour fonction) ou T (pour type) c'est quasiment la même chose, à ceci près que la première a historiquement précédé la seconde, qui lui a ajouté quelques subtilités.
- **LES CHIFFRES**

1,2,3,4,5... : c'est le nombre de pièces – **hors cuisine, salle de bains, WC**- que compte l'appartement.

1bis : la pièce que compte l'appartement (hors cuisine, salle de bains, WC) est suffisamment grande pour en faire deux, ou comporte deux espaces.

2bis : l'une des deux pièces que compte l'appartement (hors cuisine, salle de bains, WC) est suffisamment grande pour en faire deux ou comporte trois espaces.

- **3/4** : c'est un appartement qui comportait quatre pièces à l'origine (hors cuisine, salle de bains, WC) mais dont une cloison a été abattue pour agrandir une pièce (généralement le séjour ou la pièce à vivre) ou un appartement de trois pièces dont l'une est assez vaste pour être éventuellement cloisonnée et en faire deux.
- **PARKING, BOX, GARAGE**

Si une « **place de parking** » désigne un emplacement délimité où l'on peut garer sa voiture en surface ou en sous-sol, elle peut être commune – à la libre disposition des occupants de l'immeuble- ou « **privative** », c'est-à-dire réservée à celui qui l'a acquise. Un **box** est généralement une place de parking située entre deux murs, fermée ou non, et un **garage** un emplacement fermé.

MAISONS ET VILLAS

Selon leur ancienneté et leur taille, maisons et villas peuvent être désignées soit de la même manière que pour les appartements (**lettres et chiffres**) soit de façon plus détaillée (**nombre et fonction des pièces**).

- **NIVEAUX ET ETAGES**

Il peut s'agir d'une maison **de plain-pied** (ne comportant pas d'étage), de plusieurs **niveaux** (d'habitation, de services - garage, local chaudière...), avec ou sans **combles** aménagés ou aménageables en fonction de la hauteur et des accès disponibles.

- **TERRAIN**

Le plus souvent, et sauf mention contraire, l'indication de la **surface du terrain** inclut l'espace occupé par la construction.

- **MITOYENNETE**

Lorsqu'un bien est **contigu à un autre**, on parle de « mitoyenneté. Mais le mur qui sépare ces deux biens peut appartenir à l'une ou l'autre des propriétés, soit aux deux : à vérifier !

PROPRIETES ET AUTRES BIENS

La désignation du nombre de pièces de certains biens, du fait de leur **ancienneté** ou de leur côté « **atypique** » peut déroger aux règles communément admises, soit du fait de la taille de ces pièces (grande cuisine d'un manoir par exemple) soit parce qu'elles n'ont jamais servi de lieu d'habitation (granges, dépendances, anciens locaux professionnels à transformer en maison ou en **loft** par exemple).