

## Logement... habitat... Quelques précisions

Les notions de logement et d'habitat sont étroitement liées et souvent les deux mots sont indifféremment utilisés, même dans les textes réglementaires.

Dans notre approche architecturale, urbaine et environnementale, nous proposons de retenir les définitions suivantes :

- **logement** : lieu à usage d'habitation dans un bâtiment.

La notion de logement renvoie à une réalité physique bien délimitée dans l'espace. Le logement est une unité d'habitation, un appartement ou une maison abritant régulièrement une ou plusieurs personnes qui en partagent l'usage.

- **habitat** : en écologie, lieu dans lequel un organisme vivant peut vivre.

En écologie humaine, on parle du rapport triangulaire entre les individus d'une espèce, l'activité organisée de cette espèce et l'environnement de cette activité. L'environnement est à la fois le produit et la condition de cette activité donc de la survie de l'espèce.

D'un logement "vieillot" à un habitat indigne - portant atteinte à la dignité des personnes, il existe une succession de nuances liées à des notions d'équipement, de confort, de sécurité et de santé.

Il convient d'en connaître la définition précise, car chacune de ces nuances recouvre des réalités différentes, fait parfois référence à des textes légaux et à un cadre réglementaire, renvoie éventuellement à des procédures particulières et peut entraîner des sanctions civiles ou pénales.

### ■ LE LOGEMENT VETUSTE

- **vétuste** : qui est vieux, détérioré par le temps ; usé, dégradé.

En matière de logement, ce terme renvoie plutôt à des notions d'entretien et s'applique essentiellement dans le cas de problèmes d'assurances ou de répartition de charges entre locataires et propriétaires. En l'espèce, quand on parlera de vétusté, il s'agira de la perte de valeur d'un bien, causé par l'usage ou le temps.

Un logement peut présenter un état de vétusté modéré ou prononcé, notamment au niveau de son installation électrique et sanitaire, de ses fenêtres, etc, ... Il peut nécessiter de petites ou de grosses réparations et être inconfortable.

### ■ LE LOGEMENT INCONFORTABLE

- **confortable** : qui procure le confort, qui contribue au bien-être.

Un logement inconfortable ne présente pas l'ensemble des commodités qui rendent la vie quotidienne plus agréable, plus facile et n'amène pas le bien-être qui doit découler d'un habitat dit confortable. Par exemple, un logement ne disposant ni de salle d'eau, ni de toilettes intérieures, ni d'un chauffage central et ayant uniquement des WC sur le palier de l'immeuble peut être déclaré comme logement inconfortable mais pas forcément indécent ... Il le serait si les toilettes étaient à l'extérieur.

La notion de confort est cependant très variable d'un individu à un autre et difficilement qualifiable contrairement aux notions de **décence** et d'**insalubrité**, qui elles, font référence à **des textes légaux**.

## ■ LE LOGEMENT (NON-)DECENT

- **décent** : qui est convenable, correct, conforme aux exigences minimales.

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques d'un logement décent. Certaines d'entre elles font référence à **la santé et la sécurité physique** des occupants, d'autres concernent les équipements nécessaires et le confort minimal. Voici quelques conditions auxquelles le logement doit satisfaire :

- avoir une installation permettant un chauffage normal et une capacité de production d'eau chaude,
- être muni de dispositifs de retenue des personnes,
- avoir un réseau électrique conforme,
- etc, ...

## ■ LE LOGEMENT INSALUBRE

- **insalubre** : qui est nuisible à la santé ; malsain.

La circulaire du 28 août 1971, prise pour application de la loi Vivien du 10 juillet 1970, s'appuie sur la loi du 19 février 1902 relative à la protection de la santé publique pour définir comme suit le terme "insalubrité".

Un immeuble est dit "insalubre" s'il est "**dangereux pour la santé des occupants ou des voisins, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé**".

La circulaire du 2 mai 2002 décline par ailleurs ainsi cette définition "*L'insalubrité implique (...) une appréciation de fait, qui associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé et s'analyse au cas par cas après visite des lieux (...). Le descriptif des lieux, la nature des désordres énoncés pour apprécier les effets, y compris potentiels, sur la santé des occupants, actuels ou éventuels, ainsi que des voisins, doivent être précis pour conclure à l'insalubrité.*"

Actuellement, on convient pour évaluer l'état d'insalubrité d'un bâtiment et/ou d'un logement de se servir de la grille d'évaluation de l'A.N.A.H. (Agence Nationale d'Amélioration pour l'Habitat)

## ■ L'HABITAT INDIGNE

- **indigne** :
1. qui n'est pas digne de quelque chose.
  2. qui inspire le mépris ; vil, honteux.

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine ; "c'est un **concept politique** et non juridique". Cette notion recouvre les logements, les immeubles et les locaux insalubres, les lieux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux, les habitats précaires, dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les Maires et les Préfets.

*En dehors de l'état du logement lui-même, il existe des sources de pollutions variées, ayant un impact direct sur la santé et qui sont identifiables au sein d'une habitation. (Cf. fiche "polluants de l'habitat").*

### Pour en savoir plus

- [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)
- [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)