

WEBINAIRE SUR L'ÉGALITÉ DE L'ACCÈS AU LOGEMENT : SCRIPT VIDÉO

DIAPO 1

Bienvenue au webinaire intitulé *Planification de l'accès équitable et inclusif au logement : Informations pour les intervenants* créé par le Bureau des droits de l'homme du District de Columbia. Je m'appelle _____ et je suis le/la _____ à _____.

La discrimination en matière de logement est un sujet important décrit par les mouvements en faveur de l'égalité depuis plus d'un siècle. On pense souvent à des personnalités comme le Dr. Martin Luther King, Jr quand on pense aux barrières à l'égalité de l'accès au logement qui existaient il y a tout juste quelques décennies. Avec la promulgation de la loi de 1968 sur l'égalité de l'accès au logement et ses amendements, puis l'engagement des localités à « appliquer une politique affirmative en faveur de l'égalité de l'accès au logement » partout dans le pays, on a fait d'énormes progrès. Et pourtant, la discrimination en matière de logement existe toujours et reste un problème grave pour les populations marginalisées. Le droit de choisir où on habite influence nos perspectives d'emploi et d'éducation, notre proximité à notre famille et nos amis, l'accès aux moyens de transport, aux services commerciaux et publics et même notre sécurité personnelle.

Nous sommes heureux de votre participation aujourd'hui parce qu'il est important d'intégrer des efforts de lutte contre la discrimination en matière de logement dans notre travail en faveur de la justice sociale et des droits civils. Nous espérons que ce webinaire vous aidera dans votre travail, et nous vous encourageons à en apprendre davantage sur l'égalité de l'accès au logement en vous rendant sur le site Web du Bureau de DC pour les droits de l'homme (ohr.dc.gov) et notre page Facebook (facebook.com/dcohr).

DIAPO 2

Ce webinaire est financé par le Département américain du logement et de l'urbanisme (HUD). HUD cherche à créer des communautés solides, durables et inclusives avec des logements de qualité abordables pour tous. Dans le domaine de l'égalité de l'accès au logement, HUD cherche à bâtir des communautés inclusives et durables libres de toute discrimination. Le Bureau des droits de l'homme (soit OHR) collabore étroitement avec HUD pour enquêter au sujet de plaintes en matière de discrimination et de nombreux autres problèmes concernant l'égalité de l'accès au logement.

DIAPO 3

La mission d'OHR est d'éliminer la discrimination, renforcer l'égalité des chances et protéger les droits de l'homme en appliquant les lois fédérales et du District de non-discrimination. Tandis que le travail de

promotion dynamique d'OHR cherche à prévenir la discrimination *avant* qu'elle ne se produise, la principale fonction de cette agence du gouvernement du District est de...

DIAPO 4

...mener des enquêtes suite à des plaintes pour discrimination déposées auprès du bureau en matière de logement, emploi, aménagements publics et établissements d'enseignement. En ce qui concerne les plaintes en matière de logement, notre sujet du jour, OHR s'appuie principalement sur deux lois : La Loi de DC sur les droits de l'homme de 1977 et la Loi fédérale sur l'égalité de l'accès au logement de 1968, ainsi que ses amendements.

DIAPO 5

Pratiquement tout le monde peut déposer une plainte pour discrimination auprès du Bureau des droits de l'homme, qu'il s'agisse de particuliers ou d'organisation, dont notamment des foyers d'accueil, groupes de défense ou consacrés à l'égalité d'accès au logement, ainsi que des agents immobiliers. À condition que :

- La personne ait souffert d'un préjudice réel ou menacé en raison de discrimination ;
- La personne mise en cause (ou le propriétaire) aient des activités dans le District (DC) ;
- Le sujet soit couvert par la Loi sur l'égalité de l'accès au logement ou la Loi de DC sur les droits de l'homme ; et que
- La plainte soit déposée dans un délai d'un an après le dernier incident de discrimination.

DIAPO 6

L'un des avantages de déposer un dossier auprès d'OHR est que la personne ou l'organisation faisant état de discrimination bénéficie d'une procédure gratuite de plainte ne nécessitant pas les services d'un avocat, ce qui permet aux personnes de diverses origines socio-économiques de faire entendre leurs griefs. Pour déposer une plainte...

DIAPO 7

... les personnes peuvent remplir un formulaire de plainte en ligne ou se rendre au bureau d'OHR à la station de métro Judiciary Square de Washington DC. Après avoir rempli le formulaire, on peut leur demander de se rendre au bureau pour un entretien initial au cours duquel l'enquêteur cherche à obtenir plus de détails sur l'incident présumé de discrimination en matière de logement.

DIAPO 8

Après l'entretien initial, OHR décide s'il a compétence sur la plainte et, si oui, accepte officiellement le dossier et l'enregistre auprès du Département américain du logement et de l'urbanisme s'il fait valoir une protection de droit fédéral.

Une fois le dossier accepté, le bureau lance une enquête et programme une médiation entre le plaignant et le défendeur, la personne qui aurait commis la discrimination. OHR est unique en ce sens que la médiation est obligatoire tant pour le plaignant que pour le défendeur. Les deux parties doivent se réunir avec un médiateur d'OHR et essayer de résoudre le problème avec un accord pouvant comporter l'obtention du logement désiré, des dommages et intérêts monétaires, les formations requises du personnel ou d'autres solutions. Si la médiation mène à un règlement, l'enquête s'arrête et le dossier est clos.

DIAPO 9

Mais si la médiation échoue, OHR poursuit son enquête sur le dossier jusqu'au bout. L'enquête peut comprendre des entretiens avec le plaignant, défendeur et des témoins, un examen des documents et politiques et d'autres interventions. Une fois que l'enquête est terminée...

DIAPO 10

...le rapport d'enquête est envoyé au directeur juridique d'OHR pour son examen et analyse juridique des conclusions de l'enquête. Le directeur juridique envoie ensuite le dossier au directeur pour une résolution finale. Le directeur d'OHR examine la résolution et décide si le motif est raisonnable ou non. En cas de motif raisonnable, les parties doivent se rencontrer pour essayer à nouveau d'atteindre un accord mutuel. Si un accord n'est pas atteint...

DIAPO 11

...le dossier est envoyé à la Commission de DC sur les droits de l'homme. L'un de ses trois juges administratifs examine les éléments de preuve et établit si un incident de discrimination s'est produit ou non. Des dommages et intérêts spécifiques sont recommandés en cas de discrimination. Ensuite, un panel de commissaires citoyens désignés par le maire examine les conclusions du juge, puis soit accepte les conclusions et dommages et intérêts attribués, soit renverse la décision ou exige différents dommages et intérêts. Les commissaires prennent la décision définitive.

DIAPO 12

Nous allons maintenant passer du processus de plainte auprès d'OHR à la Loi de DC sur les droits de l'homme.

La Loi de DC de 1977 sur les droits de l'homme est l'une des législations les plus progressistes en matière de non-discrimination. Comme je l'ai mentionné auparavant, la Loi interdit la discrimination en matière de logement, d'emploi, de logement public et d'établissements éducatifs.

DIAPO 13

Nous estimons que la Loi de DC de 1977 sur les droits de l'homme est l'une des législations les plus progressistes en matière de non-discrimination parce qu'elle assure une protection à *18 groupes protégés*, par rapport à seulement 7 dans la Loi fédérale sur l'égalité de l'accès au logement. Certains groupes non couverts par la Loi sur l'égalité de l'accès au logement concernent : l'apparence personnelle, l'état civil, l'orientation sexuelle, l'identité ou expression sexuelle, le statut d'étudiant et l'affiliation politique.

DIAPO 14

Une autre caractéristique protégée au titre de la Loi de DC sur l'égalité d'accès au logement mais pas au titre de la loi fédérale est le statut de la victime en tant que victime d'un délit intrafamilial. Ceci interdit de :

- Refuser de faire des efforts raisonnables pour restaurer ou améliorer la sécurité et/ou prendre des mesures de sécurité pour une victime de violence familiale,
- Refuser d'autoriser une personne à résilier un bail avant son terme et sans pénalité si cette personne est la victime d'un délit intrafamilial, ou
- Interdire ou limiter le droit d'une victime d'appeler la police pour une aide d'urgence ou imposer une pénalité pour avoir appelé une aide d'urgence

Le statut de victime de délit intrafamilial est un ajout important à la Loi de DC sur l'égalité de l'accès au logement, qui ne date que de quelques années.

DIAPO 15

Le fait est que dans le domaine de l'égalité de l'accès au logement, la loi de DC est beaucoup plus complète que la loi fédérale, avec 18 groupes protégés. Donc, que vous soyez locataire ou propriétaire, que vous fassiez une demande de prêt ou cherchez à louer un appartement, vous bénéficiez de la protection de la loi pour ces 18 différentes caractéristiques.

DIAPO 16

Nous allons maintenant entrer plus en détail dans la Loi sur l'égalité de l'accès au logement.

L'objectif et l'intention de la Loi sur l'égalité de l'accès au logement sont de promouvoir cette égalité non seulement pour certains mais pour tous. En ce qui concerne la Loi sur l'égalité de l'accès au logement, il ne faut pas oublier son contexte : quand elle a été promulguée dans les années 60, la ségrégation sévissait. L'affaire Brown contre le bureau de l'éducation déclarant la ségrégation raciale inconstitutionnelle dans les écoles publiques ne datait que de quelques années et de nombreux États appliquaient encore les lois draconiennes de Jim Crow maintenant la ségrégation.

DIAPO 17

À sa promulgation, la Loi ne couvrait que la race, la couleur de peau, l'origine nationale et la religion. La Loi sur l'égalité de l'accès au logement a été amendée plus tard pour couvrir le sexe en tant que groupe protégé puis les handicaps et l'état civil.

DIAPO 18

La Loi sur l'égalité de l'accès au logement est très générale, elle interdit la discrimination dans pratiquement tous les domaines relatifs au logement comme le refus de louer ou de financer, le déni ou la réduction de services, ou l'imposition de modalités ou conditions différentes en raison de caractéristiques protégées comme votre race, origine nationale ou sexe.

DIAPO 19

Un type de discrimination est l'*exploitation des peurs raciales pour effectuer des opérations immobilières lucratives (blockbusting en anglais)*. C'est ce qu'il se passe quand un agent immobilier convainc un propriétaire de vendre ou de louer sa propriété parce qu'un groupe particulier de gens emménage dans le quartier. Par exemple : si un quartier est principalement blanc et l'agent immobilier convainc le propriétaire de vendre son logement à un prix réduit parce qu'un groupe protégé, comme des hispaniques, commencent à s'installer dans le quartier, c'est illégal. Il se peut que l'agent immobilier utilise des stéréotypes au sujet des hispaniques pour convaincre le propriétaire qu'il est inévitable que la valeur de sa propriété chute.

DIAPO 20

Un autre exemple de discrimination en matière de logement s'appelle le *pilotage (steering en anglais)*. Le pilotage est très commun et prend souvent une forme subtile pour que l'acheteur pense que l'agent agit dans son intérêt alors que son intention est de discriminer. Par exemple, un agent dit à un couple

avec enfants qu'il vaut mieux habiter dans un autre quartier parce qu'il a plus de parcs et d'aires de jeux pour les enfants. Mais le couple s'intéresse à un quartier particulier et pourtant l'agent insiste qu'un autre quartier répond mieux à leurs besoins sans leur faire visiter de maisons dans le quartier demandé. Ce n'est peut-être pas évident mais c'est de la discrimination. Ce couple avec enfants devrait pouvoir vivre où il veut.

DIAPO 21

Quand on pense à la discrimination en matière de logement, il faut également penser aux façons plus subtiles dont les gens apprennent que des logements sont disponibles. La Loi interdit la rédaction, l'impression et la publication ou la demande de publication de tout avis ou déclaration indiquant une préférence ou restriction. Ceci s'applique tout autant aux documents écrits qu'aux déclarations ou notifications orales. Elle couvre les formulaires de demande, brochures, actes, panneaux, bannières, posters et affiches.

Il est interdit d'exprimer une préférence ou restriction d'achat pour QUI QUE CE SOIT. Par exemple, une annonce dans le journal proposant « un beau 3 pièces à louer, sans enfants » est en infraction de la Loi.

DIAPO 22

La Loi sur l'égalité de l'accès au logement n'indique pas seulement ce que les pourvoyeurs de logement ne peuvent pas faire mais également ce qu'ils doivent faire : fournir des aménagements raisonnables ou des modifications raisonnables.

Des aménagements raisonnables en matière de logement s'appliquent aux personnes identifiées comme atteintes d'un handicap ou associées à quelqu'un atteint d'un handicap. Des aménagements raisonnables sont fournis aux résidents ou candidats au logement pour leur donner la possibilité de bénéficier des locaux tout comme les personnes non atteintes de handicap. Un aménagement raisonnable est une modification des règles et procédures mais elle ne devrait pas fondamentalement changer la façon dont le propriétaire fonctionne. Par exemple, le locataire demande une place de parking pour handicapé parce qu'il a du mal à marcher sur une longue distance en raison de son handicap. C'est une requête raisonnable. Mais si le locataire demande au propriétaire de lui apporter le journal tous les jours parce qu'il ne peut pas se déplacer sur une longue distance, ceci changerait la façon de fonctionner du propriétaire sauf s'il fournit ce service à tous ses locataires. Ceci ne serait pas considéré un aménagement raisonnable.

DIAPO 23

C'est en général le locataire qui paye pour les aménagements exigeant des modifications de la structure de leur logement comme l'installation d'une rampe d'accès, sauf si le propriétaire bénéficie d'un financement fédéral, dans quel cas il pourrait devoir payer pour les aménagements.

DIAPO 24

C'est la responsabilité du locataire de faire une demande raisonnable d'aménagement au propriétaire, soit verbalement soit par écrit. Le propriétaire ne devrait pas avoir à deviner ou présumer qu'un locataire a besoin d'un aménagement raisonnable.

DIAPO 25

Les appartements ou résidences construits après le 13 mars 1991 doivent comporter au moins sept (7) caractéristiques techniques d'accès.

1. Une entrée accessible sur une voie d'accès
2. Des zones communes et publiques accessibles
3. Des portes utilisables
4. Une voie accessible à l'intérieur de l'unité
5. Des interrupteurs, prises électriques et contrôles de la température accessibles
6. Des murs renforcés dans les salles de bain
7. Des cuisines et salles de bain utilisables

DIAPO 26

Voici une liste des types de propriétés couvertes par les Lois de l'égalité d'accès au logement au niveau fédéral et des droits de l'homme au niveau du District. Comme vous pouvez le constater, même les terrains vacants classés en zone résidentielle sont concernés.

DIAPO 27

Parlons maintenant des types de propriétés qui ne sont pas couverts par la Loi sur l'égalité de l'accès au logement. Les quatre types suivants de propriétés ne sont pas soumis aux règles de la Loi sur l'égalité de l'accès au logement. Si quelqu'un intente une action en justice contre ces types de propriété, elle serait probablement rejetée pour défaut de compétence.

- Petit propriétaire
- Organisations religieuses
- Résidences pour personnes âgées

- Colocations

Bien qu'un petit propriétaire puisse être exempté en cas de refus de louer dans le cadre de la Loi sur l'égalité de l'accès au logement et de la Loi de DC sur les droits de l'homme, il pourrait être tenu responsable d'avoir émis ou imprimé une déclaration discriminatoire. Par exemple, le propriétaire affiche une annonce pour un « deux-pièces ; adultes uniquement ; pas d'enfants ». Comme le propriétaire a imprimé publiquement une déclaration indiquant une préférence ou une restriction à l'encontre d'une caractéristique protégée, une plainte peut être déposée pour publicité discriminatoire au titre de l'article 804 de la Loi fédérale sur l'égalité de l'accès au logement.

Nous allons maintenant étudier chaque exemption, en commençant par...

DIAPO 28

.... les petits propriétaires. Ils sont considérés exempts si :

- Ils ne détiennent pas de participation dans plus de trois résidences unifamiliales ;
- Ils n'utilisent pas les services d'un courtier ou agent de vente et
- Le bâtiment a quatre unités ou moins et le propriétaire réside dans l'une de ces unités.

Comme indiqué, ils ne sont pas libres de pratiquer une publicité discriminatoire

DIAPO 29

Les organisations religieuses peuvent donner la préférence aux membres de leurs propres congrégations ou clubs pour les logements qu'ils administrent de façon non commerciale. Les groupes et clubs n'ont toutefois pas le droit de limiter l'adhésion en raison de la race, couleur de peau ou origine nationale.

DIAPO 30

Les résidences pour personnes âgées sont également exemptes de la protection apportée à l'état civil si :

- Tous les résidents du site sont âgés de 62 ans ou plus ou
- Au moins 80 % des unités sont occupées par au moins une personne âgée de 55 ans ou plus

Ceci, à nouveau, ne les exempte que de la protection pour l'état civil.

DIAPO 31

Si quelqu'un cherche un colocataire, ils ont le droit d'exemption s'ils préfèrent ou limitent un sexe plutôt qu'un autre. Ceci ne s'applique qu'à des situations de partage de logement avec par exemple cuisine et salle de bain communes.

DIAPO 32

Je vais conclure avec quelques nouvelles informations au sujet de l'égalité de l'accès au logement, publiées par le Département du logement et de l'urbanisme il y a tout juste un an : la règle LGBT de HUD.

Cette règle a pris effet le 21 mars 2012. Elle assure l'égalité de l'accès au logement dans le cadre des programmes de HUD quelle que soit l'orientation ou l'identité sexuelle. Si une personne pose sa candidature pour un programme financé au niveau fédéral, l'agent n'a pas le droit de demander quelle est son orientation ou identité sexuelle pour déterminer son admissibilité.

DIAPO 33

Le principe de base est qu'il faut traiter tout le monde de la même façon, selon leurs qualifications, qu'ils appartiennent à un groupe protégé ou non.

DIAPO 34

Pour toute question, veuillez contacter le Bureau des droits de l'homme de DC au (202) 727-4559 ou consulter le site ohr.dc.gov pour plus de détails. Je vous remercie pour votre attention.