



CVOEO Fair Housing Project

# Logement Équitable dans le Vermont

Manuel pour les  
consommateurs et les  
fournisseurs de logement





# Table des matières

<b>Introduction</b> .....	4
Qu'est-ce qu'un « logement équitable » ?.....	4
<b>Lois sur le logement équitable</b> .....	7
Les « catégories protégées » des lois sur le logement équitable .....	7
<b>Ce qui est couvert et ce qui n'est pas couvert par les lois sur le logement équitable</b> .....	8
Quelques exemples de catégories non-protégées par les lois sur le logement équitable .....	8
Actions qui sont illégales selon la loi sur le logement équitable .....	9
Pratiques injustes d'immobilier.....	10
Pratiques injustes de prêt.....	11
Exemptions de la loi sur le logement équitable dans le Vermont.....	12
<b>Droits à un logement équitable pour les handicapés</b> ...	13
Définition de handicap.....	13
Accommodations/modifications raisonnables .....	13
Genres spécifiques de discrimination contre les handicapés/Section 504 de la loi fédérale.....	14
Processus de demande pour les fournisseurs de logement— Questions légales et illégales ayant rapport avec des handicaps .....	14
<b>Suggestions générales pour les pratiques de logement équitable pour les fournisseurs de logement</b> .....	15
<b>Je crois être victime de discrimination—que devrais-je faire ?</b> .....	16
Technique d'aide initiale pour confronter de la discrimination dans le logement .....	16
Signaler un cas de discrimination dans le logement ..	17

# Introduction

Le projet sur le logement équitable du CVOEO (CVOEO Fair Housing Project) fournit ce manuel pour expliquer les droits de base en matière de logement équitable aux personnes achetant ou louant des logements et les responsabilités en matière de logement équitable de la part des fournisseurs de logement et des agents d'hypothèque.

## Qu'est-ce qu'un « logement équitable » ?

Le terme « logement équitable » fait allusion aux droits légaux des individus et de familles qui qualifient pour faire partie d'une ou de plusieurs des « catégories protégées » selon les lois fédérales, étatiques et locales. Les lois sur le logement équitable ont pour but de garantir des opportunités égales pour tous en matière de location, d'achat et de qualification pour recevoir des prêts d'emprunt-logement, et pour recevoir une assurance-logement en tant que propriétaire ou locataire. Le logement équitable s'adresse à votre droit de choisir où vous voulez vivre, et à vos droits à la location, l'achat, et au financement d'un logement sans discrimination sur la base d'une des catégories légalement protégées.

L'expression « logement équitable » rend parfois les gens perplexes vu que tellement de choses en matière de logement sont « injustes » mais n'enfreignent cependant pas les lois sur le logement équitable. Se loger est souvent trop cher pour les personnes percevant des revenus bas ou limités, par exemple. Nous pouvons prouver cette remarque de façon très claire avec un exemple extrême (que nous venons d'inventer, naturellement) d'une pratique qui, à notre avis, peut être considérée comme une sorte de « discrimination », mais pas une *discrimination illégale*. Disons qu'un propriétaire de logement à louer fait savoir qu'il ne louera pas d'appartement aux personnes conduisant des voitures bleues. Et puis il entreprend d'exclure tous les propriétaires de voitures bleues qui ont fait une demande pour louer un de ses appartements—qu'ils appartiennent à une catégorie légalement protégée ou non n'a aucune importance. Ce comportement étrange ne serait pas illégal ; juste bizarre.

## **Pourquoi les lois sur le logement équitable existent— Un historique bref de la loi sur le logement équitable**

Avant que les lois sur le logement équitable ne soient adoptées, des quartiers où la ségrégation raciale était en vigueur furent créés et maintenus à travers des pratiques immobilières injustes qui étaient complètement légales à l'époque. Des quartiers entiers étaient légalement désignés comme « blancs uniquement », et les familles de couleur étaient par conséquent forcées ou « conduites » vers des zones moins désirables. Même le gouvernement fédéral avait des programmes de prêt d'aide au logement basés sur la race qui ont aidé à créer une partie de la ségrégation raciale résidentielle qui existe encore de nos jours.

Nous avons maintenant des lois sur le logement équitable pour empêcher ce genre de choses. Une loi sur les droits civils fut d'abord adoptée en 1964 et elle rendit la discrimination raciale dans les domaines de l'emploi, de l'éducation, des logements publics et des programmes gouvernementaux illégale. Après que la loi sur les droits civils fut adoptée, l'étape suivante logique à considérer, compte tenu de l'héritage de l'esclavage et de l'histoire du racisme sanctionné par le gouvernement aux Etats-Unis, fut de *rendre* la discrimination illégale. Bien que la loi sur le logement équitable fut bloquée au Congrès pendant quelques années, le 11 avril 1968—sept jours après que Martin Luther King ait été assassiné—elle fut finalement adoptée.

### **A propos de « discrimination »**

Il existe de nombreuses façons à travers lesquelles les gens établissent de la discrimination (légalement et illégalement). Il peut s'avérer approprié et correct de « discriminer » lorsque l'on fait des choix divers dans la vie. Néanmoins, les lois sur le logement équitable reconnaissent que parfois les gens ou les institutions créent des lois, des règlements ou prennent des décisions qui limitent les opportunités équitables d'autres gens à jouir d'égalité dans les choix qu'ils devraient être capables de faire en matière de logement. Les gens, les entreprises et les institutions font parfois des suppositions sur le genre de locataires ou d'emprunteurs ou de voisins de quartier que d'autres gens feraient en se basant sur des critères tels que la

race, la couleur, ou la religion, ou parce qu'ils reçoivent des bons alimentaires ou une autre forme d'assistance publique, ou parce qu'ils ont des enfants. Les gens qui cherchent un endroit pour y vivre ne devraient pas être jugés sur la couleur de leur peau ou sur leur nationalité, par exemple, mais uniquement sur les qualifications appropriées (leur capacité à payer, leurs antécédents dans l'immobilier, et ainsi de suite).



# **Lois sur le logement équitable**

## **Les « catégories protégées » des lois sur le logement équitable**

### **Catégories protégées fédérales pour le logement équitable**

La loi fédérale sur le logement équitable dans le titre 8 de la loi sur les droits civils établit qu'il est illégal de discriminer lors de la location, de l'achat ou du financement d'un logement à cause d'une ou plusieurs des raisons suivantes :

**Race**

**Couleur**

**Origine nationale**

**Religion**

**Sexe**

**Situation de famille (Générale)**

**Handicap**

### **Catégories protégées pour le logement équitable dans le Vermont**

Les lois du Vermont couvrent toutes les catégories fédérales ci-dessus, plus :

**Âge**

**Situation de famille (Mariage)**

**Orientation sexuelle**

**Recevoir une assistance publique**

**Identité de genre**

# Ce qui est couvert et ce qui n'est pas couvert par les lois sur le logement équitable

## Quelques exemples de catégories non-protégées par les lois sur le logement équitable

- Antécédents/dossier/conviction criminels
- Fumer/fumeurs
- Animaux domestiques (exemption pour les animaux de compagnie/de service)
- Affiliation politique
- Avoir des tatouages, des parties du corps percées, des coiffures différentes





## **Actions qui sont illégales selon la loi sur le logement équitable**

Les actions suivantes, si elles sont entreprises parce qu'une personne se trouve dans une ou plusieurs catégories protégées, sont illégales :

- Refuser de louer ou de vendre
- Refuser de considérer quelqu'un pour une location ou une vente
- Rendre autrement non-disponible ou refuser une résidence
- Fournir des services différents
- Traiter les gens différemment ou leur faire subir du harcèlement
- Dire qu'une résidence n'est pas disponible quand, en réalité, elle est disponible
- Faire imprimer ou publier un avis, une déclaration ou une publicité qui indique une préférence, limitation ou discrimination quelconque
- Contraindre, intimider, menacer ou intervenir auprès de toute personne dans le domaine du logement ou pour avoir déposé ou soutenu une plainte de discrimination
- Discriminer lors de l'établissement ou l'achat de prêts, ou lors de la vente, des négociations, ou de l'évaluation ou dans le domaine de l'immobilier
- Faire pression sur les gens pour qu'ils vendent leur maison, pour un profit (une pratique connue en tant que « block busting »)

## Pratiques injustes d'immobilier

Si elles sont basées sur une catégorie protégées de l'acheteur, les pratiques suivantes sont illégales :

- Montrer des propriétés différentes
- Ne pas montrer certaines propriétés
- « Conduire » (Essayer de persuader ou de diriger des acheteurs potentiels à l'écart -ou en direction- de certains quartiers—c'est-à-dire, une déclaration comme, " Je pense que [tel ou tel] quartier serait plus approprié pour votre famille. ")
- Limiter les quartiers à considérer
- Passer beaucoup moins de temps avec l'acheteur
- Demander des documents différents





## Pratiques injustes de prêt

Si cela est basé sur une catégorie protégée, il est illégal de :

- Refuser de faire un prêt d'aide au logement
- Refuser de fournir des informations à propos des prêts
- Imposer des termes de conditions différents sur un prêt, tels que des taux d'intérêt, points ou forfaits différents
- Discriminer lors de l'évaluation de la propriété
- Prêt à prix abusif discriminatoire (tous les prêts à prix abusif ne sont pas discriminatoires selon la loi sur le logement équitable, mais il existe un chevauchement—la distinction se fait selon si l'action fut prise **parce que** quelqu'un appartient à une catégorie protégée)
- Marketing agressif ou trompeur
- Conduire les emprunteurs de façon inappropriée vers un marché moins intéressant
- Faire des prêts sans étudier soigneusement la capacité de l'emprunteur de payer
- Financer des forfaits excessifs dans des prêts
- Faire payer des taux plus élevés à raison de race, origine nationale, etc. et non basé sur les renseignements de solvabilité des emprunteurs
- Faire pression pour vendre des travaux d'aménagement de la résidence et puis les financer à des taux d'intérêt élevés
- Prendre part au « Flipping » (Investir or acheter et revendre des logements)

## **Exemptions de la loi sur le logement équitable dans le Vermont**

Il existe des types de logement et de situations où la loi sur le logement équitable ne s'applique pas. La discrimination à raison de race, cependant, est toujours illégale à cause des lois plus anciennes sur les droits civils.

### **Exemptions générales**

- Pratiques d'affaires légitimes
  - Un propriétaire peut établir et faire respecter des pratiques d'affaires légitimes nécessaires à la protection et à la gestion d'une propriété de location, telles que l'usage des références
- Les duplexes et triplexes occupés par le propriétaire
  - A l'exception de Burlington, où un décret limite l'exemption aux duplexes occupés par le propriétaire
- Refuser de louer à une personne qui n'a pas atteint la majorité (18 ans)
- Organisations religieuses qui sont propriétaires ou qui opèrent **un logement non-commercial** peuvent accorder une préférence aux personnes de la même religion (mais ne doivent pas discriminer à raison d'aucune autre catégorie)
- Un propriétaire peut faire respecter une limite d'occupation (le nombre de personnes qui peuvent louer un appartement ou une maison) :
  - Si l'unité d'habitation est inadéquate, selon les lois et décrets applicables en relation avec l'occupation, pour héberger toutes les personnes qui ont l'intention d'y vivre."

### **Exemption pour le logement des personnes âgées**

- Logement prévu pour, et occupé uniquement par, des gens de 62 ans ou plus, ou
- Logement prévu pour des gens de 55 ans ou plus tant qu'il y a au moins un résident âgé de 55 ans ou plus dans 80% des unités/appartements, et :
  - Le grand ensemble de logements a des installations et des

services importants spécifiquement conçus pour répondre aux besoins physiques et sociaux des personnes âgées, ou

- Si le grand ensemble de logements est nécessaire pour fournir une opportunité de logement importante aux personnes âgées

## Droits à un logement équitable pour les handicapés

### Définition de handicap

« Handicap » est défini comme « avoir un affaiblissement physique ou mental qui limite de façon substantielle une ou plusieurs activités essentielles de la vie, ou si une personne a des antécédents ou un dossier d'un affaiblissement de la sorte, ou est considérée comme ayant un affaiblissement de la sorte. »



### Accommodations/modifications raisonnables

En plus des droits fournis par les autres catégories protégées selon la loi, les handicapés ont le droit de recevoir des « accommodations raisonnables » figurant dans les règlements, politiques, pratiques ou services, si cela s'avère nécessaire. (Des exemples d'accommodations possibles peuvent comprendre une place de parking désignée, un changement d'appartement, un animal de compagnie ou de service.) Il est également demandé aux fournisseurs de logement de permettre aux handicapés de faire des modifications raisonnables à la propriété, telles que des rampes ou des barres de soutien, si cela s'avère nécessaire pour que le locataire profite au maximum des lieux.



## **Exemption de « menace directe »**

Les lois sur le logement équitable prévoient une exemption spéciale aux accommodations raisonnables qui énonce :

« Rien dans ce sous-chapitre [de la loi sur le logement équitable] ne demande qu'une habitation soit rendue disponible à un individu dont la location constituerait une menace directe à la santé ou à la sûreté des autres individus ou dont la location résulterait en des dégâts matériels importants sur la propriété des autres individus. »

## **Genres spécifiques de discrimination contre les handicapés/Section 504 de la loi fédérale**

Il est contre la loi de :

- Refuser de permettre à un locataire de faire des modifications raisonnables aux propres frais du locataire (si le logement reçoit du financement fédéral, il est possible que le propriétaire doive payer pour la modification selon la section 504 de la loi sur la réhabilitation)
- Refuser de louer ou de vendre parce qu'une personne a un domestique, ou utilise une chaise roulante, un animal spécialement entraîné ou tout autre équipement ou appareil.

## **Processus de demande pour les fournisseurs de logement— Questions légales et illégales ayant rapport avec des handicaps**

### **Questions illégales lors du processus de demande**

Questions qui ne peuvent pas être posées comme faisant partie du processus de demande :

- Si le demandeur a un handicap
- À propos de la nature et de la sévérité du handicap
- Questions qui entraîneraient la divulgation d'une condition médicale ou d'antécédents médicaux
- Informations portant sur l'éventualité d'un ami ou d'un parent du demandeur qui pourrait avoir un handicap
- Si la personne peut vivre de façon indépendante

## Questions du processus légal de demande

Questions qui peuvent être posées :

- La capacité de répondre aux exigences de la location
- Si le demandeur qualifie pour une unité pour handicapés ou est éligible pour une priorité à cause d'un handicap
- Si le demandeur consomme actuellement des drogues illégales.
- Si le demandeur a jamais été reconnu coupable de la fabrication ou de la distribution illégale de stupéfiants.



## **Suggestions générales pour les pratiques de logement équitable pour les fournisseurs de logement**

Il existe de démarches qui peuvent être suivies afin d'éviter des plaintes de discrimination dans le logement. Ce qui suit sont des suggestions pour les fournisseurs et les régisseurs de logement :

- Connaître la loi
- Utiliser un processus de demande officiel
- Utiliser des critères objectifs et raisonnables
- Être consistant
- Être conscient de ses propres stéréotypes et préjugés

# **Je crois être victime de discrimination—que devrais-je faire ?**

## **Technique d'aide initiale pour confronter de la discrimination dans le logement**

### **Parler au fournisseur de logement**

Faites part de vos préoccupations au fournisseur de logement et déclarer que vous croyez que ce qu'il vous dit va à l'encontre de la loi. Dans certaines situations, le propriétaire ou le fournisseur de logement n'est pas au courant des exigences figurant dans les lois sur le logement équitable et croient qu'il peut encore exclure des enfants mineurs ou des personnes qui ne sont pas mariées, par exemple. De temps en temps, une discussion courtoise peut vous aider à obtenir le logement. Il est utile d'amener un témoin fiable avec vous lorsque vous avez cette conversation.



## **Signaler un cas de discrimination dans le logement**

Contactez une des agences ci-dessous pour en apprendre plus sur vos droits, poser des questions, discuter de ce qui est en train de se passer et déposer une plainte

**Vermont Human Rights Commission**  
(Commission sur les droits de l'homme du Vermont)  
(802) 828-2480 (Voice/TDD)  
(800)-416-2010

**Vermont Legal Aid**  
(Aide légale du Vermont)  
(802) 863-5620  
(800) 889-2047

Le projet sur le logement équitable (Fair Housing Project) du Bureau pour les opportunités économiques de la vallée Champlain (Champlain Valley Office of Economic Opportunity) ont créé ce manuel à l'aide de financement du département américain du développement urbain et du logement (US Department of Housing and Urban Development.)

**CVOEO Fair Housing Project**  
**255 South Champlain Street**  
**Burlington, VT 05401**  
**[www.cvoeo.org/FHP](http://www.cvoeo.org/FHP)**



CVOEO Fair Housing Project

