

Résumé du plan de logement équitable de la région métropolitaine de Washington

Peter Tatian et Diane Glauber

Introduction

Les défis du logement équitable

Les gens choisissent de vivre dans cette région pour de nombreuses raisons : des quartiers sains, de bonnes écoles et l'accès aux emplois, pour n'en citer que quelques-unes. Mais beaucoup ne sont pas traités de la même manière lorsqu'il s'agit de logement et d'autres opportunités. Cela est particulièrement vrai pour les personnes de couleur, les personnes à faibles revenus et les personnes handicapées.

Les zones comptant un nombre élevé de résidents noirs, indigènes et de couleur (Black, Indigenous and People of Color, BIPOC) présentent souvent des taux de pauvreté plus élevés et un accès moindre aux bonnes écoles, aux quartiers sains, aux transports et aux opportunités d'emploi.

De nombreux gouvernements locaux de notre région ont pris des mesures importantes pour améliorer l'accès à un logement sûr et abordable. Ils ont :

- augmenté le financement ;
- effectué des changements de zonage ;
- ajouté des exigences pour des logements sûrs et abordables dans les nouveaux développements.

Parallèlement, cependant, la région continue d'attirer des investissements dans de nouveaux développements commerciaux qui alimentent les préoccupations en matière de déplacement en raison de l'augmentation des prix et des loyers des logements locaux. En outre, le coût élevé de l'acquisition de terrains à aménager et de la construction dans la région métropolitaine de Washington signifie que la plupart des nouveaux logements produits sont inabordable pour de nombreux résidents. Ces forces du marché sont souvent aggravées par les réactions de la communauté, ou par le sentiment « Pas dans mon jardin » (Not in My Backyard, NIMBY) des résidents en réponse aux tentatives de développer plus de logements abordables ou de permettre une plus grande densité. Tout cela représente un défi pour la région.

Le plan régional pour le logement équitable

Les gouvernements des États et les collectivités locales qui reçoivent des fonds du département du logement et de l'urbanisme (Housing and Urban Development, HUD) des États-Unis doivent soumettre un plan de logement équitable. Au lieu de créer des plans séparés, huit communautés se sont réunies et ont travaillé avec les autorités chargées des logements sociaux (Public Housing Authorities, PHA) et d'autres acteurs sur un plan régional.

Le résultat est l'analyse régionale des obstacles au choix d'un logement équitable de la région métropolitaine de Washington. Chaque gouvernement local doit l'approuver avant qu'il puisse être envoyé au HUD.

Cela faisait plus de 25 ans que Washington DC et les communautés environnantes n'avaient pas travaillé ensemble sur un plan régional. Il couvre la période de 2022 à 2026 et garantit que nous continuerons à travailler ensemble sur les objectifs régionaux suivants :

- satisfaire aux exigences en matière de logement équitable ;
- fournir un meilleur accès à des logements sûrs et abordables ;
- augmenter les investissements et les ressources dans les domaines prioritaires ;
- améliorer l'accès à ces quartiers ;

- surmonter les schémas de ségrégation passés et actuels ;
- promouvoir le choix d'un logement équitable ;
- créer des communautés plus inclusives.

L'équipe du projet

Les membres de l'équipe du projet comprenaient des représentants de 8 des 24 gouvernements locaux qui composent le Conseil des gouvernements de la région métropolitaine de Washington (Council of Governments, COG) :

- Ville d'Alexandria, Virginie (VA)
- Comté d'Arlington, VA
- District de Columbia
- Comté de Fairfax, VA
- Ville de Gaithersburg, Maryland (MD)
- Comté de Loudoun, VA
- Comté de Montgomery, MD
- Comté de Prince William, VA

Ont également contribué à ce rapport :

- un comité consultatif communautaire composé de groupes locaux qui travaillent avec les résidents concernés par le choix d'un logement équitable ;
- des partenaires PHA du comté de Fairfax, VA, du district de Columbia et de la ville d'Alexandria, VA ;
- une équipe de consultants qui a été chargée d'une grande partie du travail technique du plan, de la logistique, de l'analyse et de la synthèse des données, et de la rédaction. L'équipe, dirigée par le Comité des avocats pour les droits civils en vertu de la loi, comprenait également l'Institut urbain, Ochoa Urban Collaborative, et Enterprise Community Partners, partenaire d'assistance technique du HUD.

Participation communautaire

L'équipe du projet a également veillé à ce que les résidents et les autres personnes concernées par le plan soient impliqués. L'équipe s'est appuyée sur la règle relative à l'amélioration positive de l'équité en matière de logement (Affirmatively Furthering Fair Housing rule) de 2015, qui fournit des conseils sur les moyens de garantir que les résidents ont leur mot à dire dans les décisions locales en matière de logement.

Pour nous assurer que notre plan fait de même pour les habitants de notre région, nous :

- leur avons demandé, ainsi qu'aux autres personnes intéressées, de nous faire part de leurs points de vue et de leurs recommandations ;
- avons utilisé ce que nous avons appris pour confirmer les résultats des données et identifier les lacunes en matière d'information ;
- avons intégré leurs idées et leurs opinions dans les décisions et les résultats du plan ;
- avons tenu compte de leurs voix dans l'élaboration des conclusions et recommandations finales du plan.

Comment les parties prenantes se sont-elles mobilisées ?

Plus de 1 200 agences, groupes et particuliers ont participé au processus du plan régional pour le logement équitable entre juillet 2021 et mars 2022. L'équipe du projet a contacté les parties prenantes identifiées par le COG, les gouvernements locaux et les membres du comité consultatif communautaire et a publié des avis publics dans les journaux, sur les sites Web et sur les réseaux sociaux. Un site Web centralisé, www.mwcog.org/fairhousing, a fourni des informations et des

liens vers des informations sur le logement équitable, des documents du plan et des avis de réunion.

Toutes ces méthodes ont permis au public de s'informer sur le plan et de faire part de ses commentaires et opinions :

- Groupes de discussion régionaux. Nous avons organisé trois séances en juillet 2021 avec Challenging Racism, une association sans but lucratif de Virginie. Ces séances, auxquelles ont participé près de 400 personnes, comprenaient des informations et des discussions sur le logement, les transports, l'éducation, l'environnement et la race.
- Groupes de discussion locaux et réunions publiques. Nous avons organisé des groupes de discussion et des réunions publiques dans les huit juridictions au cours du quatrième trimestre de 2021. Les participants ont entendu des présentations et pris part à des petits groupes de discussion. Les sujets abordés comprenaient le processus de logement équitable, les données sur le logement et les études connexes sur le logement.
- Enquête. Près de 3 000 habitants de la région ont répondu à une enquête entre juillet 2021 et février 2022. Ils ont partagé leurs expériences en matière de logement abordable et de discrimination.
- Entretiens. Nous avons interrogé une cinquantaine de personnes, dont des acteurs et décideurs influents issus de groupes de défense du logement équitable et des droits civils, ainsi que du secteur privé du logement. Nous nous sommes également entretenus avec des hauts fonctionnaires et des élus, ainsi qu'avec des dirigeants d'organisations à but non lucratif.
- Autres groupes de discussion. Après avoir examiné les résultats des activités ci-dessus, nous avons décidé de recueillir davantage d'informations auprès de certains groupes, notamment les communautés hispanophone, immigrée et LGBTQ+, les personnes âgées et les personnes handicapées. Nous avons travaillé avec des groupes locaux qui représentent ces résidents et nous avons organisé cinq autres groupes de discussion au cours du mois de mars 2022.

La plupart des réunions ont été virtuelles en raison de la pandémie de la COVID-19. Tous les événements en personne ont eu lieu dans des bureaux du gouvernement et ont satisfait aux exigences fédérales garantissant l'accès à tous :

- Les lieux de réunion étaient conformes à la Loi sur les Américains en situation de handicap.
- Les sites Web et les réunions étaient conformes à la section 508 de la Loi sur la réhabilitation. Cette loi exige que les technologies électroniques et d'information soient accessibles aux personnes handicapées, y compris celles atteintes de problèmes visuels ou auditifs.
- Des interprètes hispanophones et d'autres services pour ceux qui ne parlent pas anglais étaient également disponibles.

L'encadré 1 présente certains des résultats de ces activités. Pour en savoir plus, consultez la section du plan consacrée à la participation communautaire à l'adresse www.mwcog.org/fairhousing.

ENCADRÉ 1

Résumé des résultats des activités d'engagement communautaire

- § 83,6 % des personnes ayant répondu à l'enquête ont déclaré qu'il était difficile de trouver un logement sûr et abordable.
- § 13 % ont été victimes de discrimination ; parmi eux, 41 % ont accusé les propriétaires ou les gestionnaires immobiliers.
- § Les personnes qui ont participé aux groupes de discussion locaux et aux réunions publiques ont déclaré que les trois principaux obstacles au logement équitable sont :
 - le manque de logements abordables ;
 - la défaillance du gouvernement ;
 - la discrimination raciale.
- § Les trois solutions principales proposées sont :
 - plus de programmes et de personnel ayant des compétences culturelles et linguistiques ;
 - un accès aux logements pour les personnes handicapées ;
 - un accès aux aides au logement.
- § D'autres solutions proposées sont :
 - des conseillers en logement et des fonctionnaires locaux parlant l'espagnol ;
 - des informations sur le programme dans des langues telles que l'arabe, l'amharique et le chinois ;
 - des options et programmes permettant aux personnes âgées de rester chez elles ;
 - des propriétaires qui prennent les mesures d'adaptation raisonnables requises ;
 - des programmes et services destinés aux jeunes LGBTQ et transgenres afin de prévenir le sans-abrisme.

Évaluation des objectifs précédents

Le plan régional pour le logement équitable décrit également les progrès réalisés par les huit gouvernements locaux pour atteindre les objectifs fixés dans les plans ou rapports précédents sur le logement équitable. Vous en trouverez quelques exemples ci-dessous. Pour en savoir plus, consultez la section du plan Évaluation des objectifs précédents.

- **Ville d'Alexandria.** La ville et ses organisations à but non lucratif partenaires ont créé ou préservé 774 logements entre janvier 2014 et juin 2022. Ce chiffre inclut 151 logements abordables dans de nouveaux lotissements. La ville a également modifié les règles de zonage en 2019 pour créer une zone multifamiliale. Les propriétaires et les promoteurs immobiliers bénéficient d'incitations pour y créer et préserver des logements à long terme et très abordables.
- **Comté d'Arlington.** Le comté a augmenté l'offre de logements abordables pour les ménages qui gagnent 60 % ou moins du revenu médian de la région. Il a :
 - modifié le Fonds d'investissement pour le logement abordable du comté ;

- créé des districts de conservation du logement afin d'empêcher la perte de logements à faible coût sans subventions gouvernementales ;
 - utilisé des bonus de densité pour permettre aux promoteurs de construire plus de logements en échange de la création d'un plus grand nombre de logements abordables.
- **District de Columbia.** Le département du logement et du développement communautaire (Department of Housing and Community Development, DHCD) du district :
 - a apporté des modifications en 2017 et 2019 à son plan d'allocation qualifié (Qualified Allocation Plan, QAP) et à sa demande de propositions consolidée (Consolidated Request for Proposals, RPF). Ces changements permettent au DHCD d'utiliser les fonds fédéraux et locaux destinés au logement abordable pour aider à réduire la ségrégation existante et à éviter la ségrégation future ;
 - tient compte de l'emplacement d'une propriété et de sa proximité avec les transports en commun lorsqu'il prend des décisions de financement. Les promoteurs de projets sont ainsi incités à produire ou à préserver des logements abordables dans les quartiers à fort potentiel. Il s'agit de zones où la criminalité et la pauvreté sont faibles et où l'accès à des écoles et des emplois de qualité est meilleur.
 - **Comté de Fairfax.** Le comté a créé un programme de test pour identifier les pratiques discriminatoires sur le marché du logement. Le comté a passé un contrat avec le Centre pour l'égalité des droits en 2019 pour réaliser les tests. Ceux-ci comprennent des tests par courriel, par téléphone et en personne. Le Centre a travaillé avec le personnel du comté pour analyser les résultats des tests par e-mail, par téléphone et en personne. Ils ont également travaillé ensemble à des recommandations et un rapport sur les :
 - 122 tests effectués de juin 2019 à mars 2021. 93 étaient des tests de location, dont 25 basés sur la race, 55 sur l'origine nationale et 13 sur le handicap (malentendants) ; 15 étaient des tests de prêt et 14 des tests de vente basés sur la race et conçus pour tester la direction ;
 - 119 tests sur les marchés de la location, de la vente et des prêts en août 2021.
 - **Ville de Gaithersburg.** La ville a amélioré sa capacité à servir les personnes ayant une maîtrise limitée de l'anglais en :
 - ajoutant une fonction de traduction à chaque page de son site Web ;
 - embauchant du personnel bilingue dans la division des services communautaires ;
 - exigeant une approche multilingue et sensible à la culture pour tous les contrats de subvention des services communautaires.
 - **Comté de Loudoun.** Le comté a ajouté un coordinateur du logement équitable à temps plein à son budget pour l'exercice 2023. Cette personne devra :
 - créer une équipe de sensibilisation des propriétaires composée de représentants de différents départements. L'équipe partagera des informations, s'attaquera aux problèmes et améliorera les possibilités pour les ménages qui ont besoin d'un soutien ou de services supplémentaires pour trouver et conserver leur logement ;
 - mener une étude pour déterminer si le comté a besoin d'une commission des droits de la personne du comté de Loudoun ou un autre groupe d'application de la loi, et est en mesure de créer une telle commission ou un tel groupe.

- **Comté de Montgomery.** Le comté a modifié et renforcé son programme de zonage inclusif – Unités de logement à prix modéré (Moderately Priced Dwelling Units, MPDU). Les modifications :
 - ont augmenté les incitations et les exigences pour les promoteurs de logements résidentiels abordables ;
 - ont autorisé un plus grand nombre de permis pour les unités de logement accessoires et les aménagements à haute densité et à usage mixte à proximité des transports en commun ;
 - ont facilité l'obtention de permis pour les entreprises et la collaboration avec le département des services d'urbanisme du comté et le conseil d'urbanisme au cours du développement.
- **Comté de Prince William.** Le comté a utilisé ses fonds fédéraux de subventions globales pour le développement communautaire (Community Development Block Grant, CDBG) pour :
 - transporter les personnes sans domicile fixe. Ils se sont fait conduire entre les refuges, les cliniques médicales, les centres de désintoxication, les bureaux d'aide publique et d'autres prestataires de services locaux. Le programme a servi 350 personnes chaque année pendant cinq ans ;
 - payer des consultations pour ceux qui ont ou veulent acheter une maison et des cours sur la budgétisation et la gestion financière. Les cours sont donnés en anglais et en espagnol, comme l'exige le programme de premier achat de maison du comté.

Analyse du logement équitable

Données démographiques sur les habitants de notre région

Le pourcentage de groupes raciaux et ethniques dans notre région a évolué depuis 1990. Les populations hispaniques et asiatiques ou insulaires du Pacifique ont augmenté de manière significative. La population hispanique a plus que doublé, tandis que le pourcentage de Blancs a diminué.

| Groupe | % dans notre région | % aux États-Unis |
|--|---------------------|------------------|
| Blancs | 45,5 | 60 |
| Noirs | 24,8 | 12 |
| Hispaniques | 15,8 | 18 |
| Amérindiens | 10 | Moins de 1 |
| Asiatiques américains ou Insulaires du Pacifique | Environ 10 | 6 |

Environ 9 % de la population de la région est en situation de handicap. Les handicaps les plus courants sont les suivants :

- ambulatoire – il est difficile pour les personnes de marcher ou de monter des escaliers ;
- vie autonome – il est difficile de faire des courses, de faire des achats ou de consulter un médecin seul ;
- troubles cognitifs – difficulté à se souvenir, à se concentrer ou à prendre des décisions.¹

Le pourcentage de résidents nés à l'étranger dans notre région a également presque doublé depuis 1990. Il s'agit notamment de :

- 200 000 personnes nées au Salvador ;
- 100 000 personnes nées en Inde ;

¹ <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-ac.html>

- environ 75 000 personnes nées en Chine ;
- entre 40 000 et 60 000 personnes nées en Corée et en Éthiopie.

La croissance de la population régionale née dans d'autres pays a contribué à l'augmentation du nombre de personnes ayant une compétence limitée en anglais (Limited English Proficiency, LEP). Elles sont limitées dans leur capacité à parler, lire ou comprendre l'anglais. Dans l'ensemble de la région, l'espagnol est la langue la plus couramment parlée par la population LEP. Les 10 autres langues LEP les plus parlées sont, dans l'ordre :

- les autres langues indo-européennes (à l'exception de l'espagnol et du français) ;
- le chinois (y compris le mandarin et le cantonais) ;
- les autres langues et langues non spécifiées ;
- le coréen ;
- le vietnamien ;
- les langues des autres pays d'Asie et des îles du Pacifique ;
- le français ;
- le haïtien ou le cajun ;
- l'arabe ;
- le tagalog (cela comprend le philippin).

Chaque zone locale du plan et la région entière ont des proportions à peu près égales d'hommes et de femmes. Dans toute la région :

- le pourcentage de personnes âgées de 65 ans et plus (12,7 %) est légèrement inférieur à celui des États-Unis (15,6 %) ;²
- environ 46,1 % des ménages familiaux (groupes d'au moins deux personnes apparentées vivant ensemble) ont des enfants de moins de 18 ans ;
- l'étude quinquennale de la communauté américaine (par le Bureau du recensement des États-Unis) a montré que le pourcentage de familles avec enfants est resté assez stable de 2010 à 2019. Mais il est maintenant légèrement inférieur au pourcentage de 1990.

Pour une analyse démographique spécifique, consultez la section Résumé démographique du plan régional pour le logement équitable.

Ségrégation

La ségrégation est en hausse dans notre région. L'« indice de dissimilarité » mesure la ségrégation en matière de logement. En d'autres termes, elle montre à quel point deux groupes différents sont inégalement répartis dans une ville ou une zone métropolitaine. Plus l'indice est élevé, plus les deux groupes sont séparés.

Nous avons des niveaux élevés de ségrégation entre les résidents noirs et blancs. La différence entre les Hispaniques et les Blancs est modérée. Il en va de même pour les Insulaires du Pacifique et les Blancs. Mais, pour tous les groupes, l'indice de dissimilarité a augmenté depuis 2010.

L'« indice d'isolement » mesure à quel point les personnes d'un certain groupe ne vivent qu'à proximité des autres membres du même groupe.³ L'indice est élevé pour les résidents blancs et noirs. Chaque groupe a plus de chances de vivre près des autres membres de son groupe. Mais les résidents blancs ont la valeur d'indice d'isolement régional la plus élevée. Les résidents asiatiques ou insulaires du Pacifique ont la valeur la plus basse.

² <https://data.census.gov/cedsci/table?q=elderly%20population%20in%20us%20in%202019&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Data%20Profiles>

³ <https://www.census.gov/topics/housing/housing-patterns/guidance/appendix-b.html>

L'« indice d'exposition » mesure à quel point les gens vivent dans des communautés composées de personnes appartenant à des groupes raciaux et ethniques différents.⁴ Lorsque nous mesurons la ségrégation résidentielle dans notre région, cet indice donne les mêmes résultats que les indices de dissimilarité et d'isolement. Par exemple, les résidents blancs ont des taux d'exposition relativement faibles par rapport à tous les groupes minoritaires. Cela signifie qu'ils sont moins susceptibles de vivre dans des communautés composées de personnes de races ou d'ethnies différentes.

L'endroit où l'on vit a un effet majeur sur la santé mentale et physique, l'éducation, l'exposition à la criminalité et les opportunités économiques. Les résidents qui vivent dans des zones urbaines où la ségrégation raciale et économique est plus forte ont moins de chances de progresser sur le plan économique. De nombreuses recherches ont montré que l'inégalité raciale est aggravée par la ségrégation résidentielle. Des taux de pauvreté plus élevés dans une région peuvent également entraîner des taux de criminalité plus élevés et des résultats en matière de santé moins bons.

Cependant, ces zones peuvent également offrir des opportunités que l'on ne trouve pas dans d'autres zones. Certaines personnes choisissent des quartiers avec des zones de pauvreté à concentration raciale ou ethnique (Racially or Ethnically Concentrated Areas of Poverty, R/ECAP) (voir encadré 2). Ces R/ECAP leur proposent :

- des centres d'emploi ;
- d'autres membres de leur groupe ethnique. Cet élément est particulièrement important pour les immigrants. Un sentiment de communauté et de soutien peut les aider à s'adapter à la vie aux États-Unis ;
- des commerces, des réseaux sociaux et des institutions qui les aident à préserver leurs identités culturelles ;
- les services dont ils ont besoin pour s'établir dans leurs nouveaux logements.

Pour une liste d'études sur les méfaits de la ségrégation résidentielle, voir l'annexe du plan régional.

ENCADRÉ 2

Zones de pauvreté à concentration raciale ou ethnique (Racially or Ethnically Concentrated Areas of Poverty, R/ECAP)

Le HUD utilise une formule pour déterminer quelles zones peuvent être qualifiées de R/ECAP. Elles doivent avoir des niveaux de pauvreté importants et des personnes de couleur. Par le passé, les politiques fédérales en matière de logement ont entraîné la fuite des Blancs de villes telles que le district de Columbia, créant ainsi des banlieues ségréguées.

- § La plupart des R/ECAP de notre région se trouvent dans le district de Columbia et dans des zones essentiellement noires.
- § Les Noirs représentent un quart de la population de la région, mais 80 % des résidents des R/ECAP.
- § Plus de la moitié des familles qui y vivent ont des enfants.
- § Plus de 5 % des résidents sont originaires du Salvador et d'autres pays d'Amérique centrale.

L'est du comté de Montgomery, le sud-est du comté de Fairfax et l'est du comté de Prince William comptent également des zones diversifiées sur le plan racial et ethnique, avec des populations à

⁴ <https://www.dartmouth.edu/~segregation/IndicesofSegregation.pdf>

faibles revenus. Mais le niveau de pauvreté dans ces zones n'est pas assez bas pour répondre aux normes du HUD pour les R/ECAP.

Opportunités

Le plan régional pour le logement équitable vise à déterminer si certaines personnes ont moins d'opportunités que d'autres en raison de leur race, de leur origine ethnique et de leur lieu de résidence. L'opportunité comprend l'accès à de bonnes écoles, à des emplois et à des transports. C'est aussi la possibilité de vivre dans des quartiers sains et peu pauvres.

Écoles

- Les résidents blancs de la région sont ceux qui ont le plus accès aux bonnes écoles,⁵ suivis des résidents américains d'origine asiatique.
- Les résidents noirs et hispaniques sont ceux qui ont le moins accès aux bonnes écoles, en particulier ceux qui vivent sous le seuil de pauvreté.
- L'accès à de bonnes écoles dépend également de l'endroit où l'on vit dans notre région.
 - Les écoles les plus performantes se trouvent dans les banlieues, notamment dans les comtés de Loudoun, Fairfax et Montgomery. Les résidents sont pour la plupart des Blancs ou, dans une moindre mesure, des Américains d'origine asiatique.
 - Les écoles peu performantes sont plus susceptibles de se trouver dans des zones urbaines comptant un grand nombre de résidents noirs et hispaniques. Elles comprennent le district de Columbia et les zones urbaines d'Alexandria et d'Arlington.

Emplois

- Les résidents asiatiques américains et blancs sont plus susceptibles d'avoir un emploi ou de rechercher activement un emploi que les résidents noirs, hispaniques et amérindiens.
- Les personnes qui vivent dans le district de Columbia ou dans les comtés voisins sont plus susceptibles d'avoir un emploi que celles qui vivent dans d'autres régions. Les raisons en sont le nombre plus grand d'emplois et les possibilités de transport.

Transports

- Les habitants de la région ont davantage accès à des transports à bas prix que les habitants du reste du pays.
- Les résidents blancs – et surtout ceux qui sont pauvres – ont moins accès aux transports à bas prix que les autres. L'une des raisons est qu'ils sont plus susceptibles de vivre dans des zones suburbaines. Et ces zones ont moins d'options de transport que le district de Columbia.

Logement

⁵ L'accès aux bonnes écoles repose sur le fait que les logements sont situés à proximité d'écoles où le nombre d'élèves de 4^e année ayant obtenu de bons résultats aux tests d'aptitude de l'État est plus élevé.

- Les disparités d'accès aux quartiers de faible pauvreté sont les mêmes dans la région et dans chacune des zones qui la composent.
- Les Blancs sont plus susceptibles de vivre dans des zones de faible pauvreté que les autres groupes - en particulier les Noirs et les Hispaniques.
- Les résidents noirs ont le moins accès à ces zones dans le district de Columbia et à Fairfax.
- Les résidents hispaniques ont l'accès le plus faible dans toutes les zones de notre région.

Environnements sains (zones moins polluées)

- Les résidents blancs sont ceux qui ont le plus accès aux lieux sains de notre région. Ces chiffres sont comparés à ceux des Amérindiens, des Américains d'origine asiatique ou des Insulaires du Pacifique et des résidents hispaniques et noirs.
- Cet accès est le même dans tous les groupes pour ceux qui vivent dans la pauvreté.
- Les zones plus suburbaines et rurales des comtés de Loudoun et de Prince William sont les endroits les plus sains de la région. Les résidents y sont principalement blancs.
- Le district de Columbia, Arlington et Alexandria ont l'accès le plus faible.
- L'accès à des environnements sains s'est considérablement amélioré pour tous les résidents depuis 2019. La raison en est probablement la diminution de la pollution due à la baisse du nombre de travailleurs pendulaires pendant la pandémie de la COVID-19.

La race et les origines ethniques créent des disparités marquées dans l'accès des résidents aux opportunités offertes dans notre région. Voir le résumé dans l'encadré 3. L'accès est presque toujours plus faible pour les résidents noirs et hispaniques que pour les Blancs. C'est également le cas pour les Américains d'origine asiatique, dans une moindre mesure. Les Amérindiens se situent souvent entre les deux, à quelques exceptions près. Mais ces disparités sont encore plus fortes pour les personnes vivant sous le seuil de pauvreté.

ENCADRÉ 3

Accès aux opportunités par race et origine ethnique

Les groupes ayant le plus d'accès sont listés en premier dans chaque domaine d'opportunités. Ceux dont l'accès est le plus restreint sont listés en dernier.

- § **Écoles** : Blancs, Asiatiques, Amérindiens, Hispaniques, Noirs.
 - § **Emplois** : Asiatiques, Blancs, Amérindiens, Hispaniques, Noirs.
 - § **Accès aux emplois** : Asiatiques, Blancs, Hispaniques, Amérindiens, Noirs.
 - § **Indice de transport en commun** : (fréquence et convivialité, distance entre les arrêts, correspondances) : Hispaniques, Asiatiques, Noirs, Amérindiens, Blancs.
 - § **Coûts du transport en commun** : à peu près les mêmes pour tous.
 - § **Quartiers à faible pauvreté** : Blancs, Asiatiques, Amérindiens, Hispaniques, Noirs.
 - § **Environnement (niveau de pollution)** : Blancs, Amérindiens, Asiatiques, Hispaniques, Noirs.
-

Logement

Problèmes courants

Sur les plus de deux millions de ménages de la région, un tiers présente un ou plusieurs des problèmes de logement suivants relevés par le HUD :

1. installations de cuisine incomplètes ;
2. installations de plomberie incomplètes ;
3. surpeuplement ;
4. coût élevé (30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement).⁶

Les ménages de couleur - et en particulier les ménages hispaniques et noirs - sont plus susceptibles d'avoir des problèmes de logement. C'est également le cas des ménages non familiaux (personnes vivant ensemble sans être apparentées) et des familles de cinq personnes ou plus. Voir le tableau 1c pour plus d'informations. À l'échelle régionale, 25 % des ménages blancs et un ménage de couleur sur trois ont des problèmes de logement.

Cette tendance se poursuit pour les ménages confrontés à de graves problèmes de logement. Voir le tableau 1c. Les problèmes incluent l'absence de cuisine ou de plomberie. Plus d'une personne par pièce ou des frais de logement représentant 50 % ou plus du revenu du ménage sont également considérés comme des problèmes graves.

Les ménages hispaniques sont presque trois fois plus susceptibles d'avoir de graves problèmes de logement que les ménages blancs dans la région. Les ménages noirs et amérindiens sont plus de deux fois plus susceptibles d'être confrontés à ces problèmes.

Tableau 1c : Données démographiques sur les ménages ayant des besoins de logement disproportionnés dans la région

| Ménages connaissant l'un des quatre problèmes de logement suivants | # avec des problèmes | # de foyers | % avec des problèmes |
|--|----------------------|------------------|----------------------|
| Race/origine ethnique | | | |
| Blancs non hispaniques | 290 379 | 1 146 249 | 25,33 % |
| Noirs non hispaniques | 228 930 | 547 575 | 41,81 % |
| Hispaniques | 116 643 | 229 029 | 50,93 % |
| Asiatiques ou Insulaires du Pacifique non hispaniques | 63 849 | 184 508 | 34,61 % |
| Amérindiens non hispaniques | 1 912 | 4 987 | 38,34 % |
| Autres non hispaniques | 18 138 | 48 608 | 37,31 % |
| Total | 719 855 | 2 160 990 | 33,31 % |

⁶ HUSUER, CHAS : Contexte, https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg_chas.html

| Type et taille du ménage | | | |
|---|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Ménages familiaux, <5 personnes | 331 440 | 1 195 683 | 27,72 % |
| Ménages familiaux, 5 personnes ou plus | 95 644 | 230 517 | 41,49 % |
| Ménages non familiaux | 292 760 | 734 793 | 39,84 % |
| Ménages connaissant l'un des 4 problèmes de logement graves | # avec des problèmes graves | # de foyers | % avec des problèmes graves |
| Race/origine ethnique | | | |
| Blancs non hispaniques | 125 471 | 1 146 249 | 10,95 % |
| Noirs non hispaniques | 116 013 | 547 575 | 21,19 % |
| Hispaniques | 68 070 | 229 029 | 29,72 % |
| Asiatiques ou Insulaires du Pacifique non hispaniques | 33 791 | 184 508 | 18,31 % |
| Amérindiens non hispaniques | 1 040 | 4 987 | 20,85 % |
| Autres non hispaniques | 8 829 | 48 608 | 18,16 % |
| Total | 353 250 | 2 160 990 | 16,35 % |

Coûts du logement

Le coût du logement nuit à de nombreux résidents de notre région :

- les ménages noirs, hispaniques et amérindiens sont les plus touchés (tableau 1d) ;
- un grand nombre de ménages asiatiques ou insulaires du Pacifique sont touchés ;
- les ménages non familiaux sont plus touchés que les autres ;
- les ménages familiaux de petite taille sont moins touchés par des coûts élevés du logement.

Tableau 1d : Données démographiques sur les ménages ayant de lourdes charges de logement dans la région

| Race/origine ethnique | # avec une charge de logement importante | # de foyers | % avec une charge de logement importante |
|-----------------------------|--|-------------|--|
| Blancs non hispaniques | 112 920 | 1 146 249 | 9,85 % |
| Noirs non hispaniques | 100 254 | 547 575 | 18,31 % |
| Hispaniques | 45 579 | 229 029 | 19,90 % |
| Asiatiques ou Insulaires du | 25 257 | 184 508 | 13,69 % |

| | | | |
|--|---------|-----------|---------|
| Pacifique non hispaniques | | | |
| Amérindiens non hispaniques | 809 | 4 987 | 16,22 % |
| Autres non hispaniques | 7 588 | 48 608 | 15,61 % |
| Total | 292 407 | 2 160 990 | 13,53 % |
| Type et taille du ménage | | | |
| Ménages familiaux, <5 personnes | 130 274 | 1 195 683 | 10,90 % |
| Ménages familiaux, 5 personnes ou plus | 25 636 | 230 517 | 11,12 % |
| Ménages non familiaux | 136 547 | 734 793 | 18,58 % |

Locataires

Les locataires sont plus susceptibles de connaître de graves problèmes de logement que les propriétaires. Sur plus d'un million de ménages occupés par leur propriétaire :

- plus de 75 % n'ont pas de graves problèmes de logement ;
- moins de 1 % ont deux, trois ou quatre problèmes graves ;
- un peu plus de 50 % n'ont pas de graves problèmes de logement ;
- environ 4 % ont deux, trois ou quatre problèmes graves ;
- les locataires d'Alexandria, d'Arlington et du comté de Loudoun sont les moins susceptibles de connaître de graves problèmes de logement ;
- près de 50 % de tous les locataires de Gaithersburg et des comtés de Montgomery et Prince William ont un ou plusieurs graves problèmes de logement.

La plupart des logements locatifs de la région qui sont abordables pour les ménages à faible revenu sont situés à la périphérie de la région métropolitaine. Il s'agit notamment des locations « subventionnées » - le locataire reçoit une aide financière pour payer son loyer. Les logements abordables dans les zones centrales ont tendance à se trouver dans les zones R/ECAP.

Propriétaires

Au moins 50 % des ménages de la région sont propriétaires de leur logement. 73 % des propriétaires sont blancs. Les ménages américains d'origine asiatique arrivent en deuxième position avec 67 %. Les ménages hispaniques ont un taux d'accession à la propriété plus élevé que les ménages noirs dans plusieurs comtés. Mais ils ont le taux le plus bas de toute la région.

Analyse des logements subventionnés par l'État

Il n'y a pas assez d'unités de logement abordable soutenues par le secteur public dans la région pour répondre aux besoins. C'est particulièrement vrai pour les familles. Environ 4 % des ménages vivent dans des logements aidés par des subventions fédérales basées sur les locataires ou sur des projets. Dans la plupart des régions, le programme de bons de logement (Housing Choice Voucher) offre le plus grand nombre de logements aux familles dans le besoin. Mais ce programme ne suffit pas.

Les logements de la section 8 basés sur des projets n'offrent pas beaucoup – voire pas du tout – d'opportunités de logement pour les familles. Et il est probable que de nombreux lotissements ne soient destinés qu'aux personnes âgées. Les logements sociaux sont une autre source de logements subventionnés. Mais la plupart des zones de notre région n'ont pas de logements sociaux.

Résidents

Les données démographiques régionales ne sont pas disponibles pour le programme de bons de logement. Mais elles le sont pour certains programmes financés par l'État. Les données sur les logements sociaux, les logements de la section 8 basés sur des projets et les autres logements multifamiliaux nous disent que :

- les ménages noirs représentent le pourcentage le plus élevé de ceux qui vivent dans ces logements ;
- les ménages blancs viennent en deuxième position ;
- les ménages hispaniques occupent la troisième place ;
- les ménages asiatiques ou insulaires du Pacifique sont les moins susceptibles d'occuper des logements sociaux.

Emplacement

Les logements sociaux sont moins susceptibles de se trouver dans des endroits où la population blanche est importante. Il s'agit notamment des parties ouest et sud de notre région. En revanche, les logements sociaux sont plus susceptibles de se trouver dans l'est de la région.

C'est donc à proximité du district de Columbia que l'on trouve le plus de logements sociaux, dans les zones à fort pourcentage de résidents noirs ou à proximité de ces zones. Les détenteurs de bons de logement ont également tendance à vivre dans ces zones. Et les habitants de ces endroits ont moins accès aux bonnes écoles, aux emplois et aux environnements sains.

Handicap et accessibilité

La loi

Le Fair Housing Act (loi sur les pratiques équitables en matière de logement) protège les personnes contre la discrimination en matière de logement. En 1988, le Congrès a étendu cette loi aux personnes handicapées. Cela les protège contre la discrimination intentionnelle et les politiques qui les touchent davantage en raison de leur handicap. La loi exige trois choses :

1. des aménagements raisonnables lorsqu'une personne handicapée les demande et en a besoin pour utiliser son logement et en profiter. Exemple : permettre à une personne souffrant de troubles de l'anxiété d'avoir un chien de soutien émotionnel malgré une politique générale d'interdiction des animaux de compagnie ;
2. des modifications raisonnables lorsque cela est demandé et nécessaire. Exemple : ajout d'une rampe, élargissement d'un cadre de porte ou autres changements dont le locataire a besoin. Les locataires peuvent avoir à les payer ;
3. certaines caractéristiques permettant de fournir l'accès nécessaire dans les logements multifamiliaux construits depuis 1991.

Le besoin

De nombreux habitants de notre région ont besoin de logements accessibles.

- 2,5 à 6,1 % d'entre eux ont un handicap ambulateur qui les empêche de marcher ou de monter les escaliers⁷ ;
- 2 à 4 % d'entre eux ont un handicap visuel ;
- 2 à 3 % d'entre eux ont un handicap auditif.

Sur la base de ces chiffres, nous avons besoin de 100 000 à 300 000 logements accessibles. Nombre d'entre eux doivent également être abordables, car les personnes handicapées peuvent aussi avoir de faibles revenus. Dans l'ensemble, la région est loin de répondre à ces besoins – c'est particulièrement vrai dans les communautés de banlieues éloignées comme les comtés de Loudoun et de Prince William, qui comptent très peu ou ne comptent pas de logements multifamiliaux ou sociaux.

Exigences en matière d'accessibilité des logements

Certains projets de logement financés par des fonds fédéraux doivent répondre à des exigences spécifiques pour en garantir l'accès. Par exemple :

- 5 % des logements des lotissements financés par le gouvernement fédéral doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- 2 % doivent être accessibles aux personnes souffrant d'un handicap auditif ou visuel.

Les projets subventionnés par les crédits d'impôt fédéraux pour le logement à faible revenu doivent également respecter des normes d'accès minimales. Ces normes sont moins strictes que pour les autres types de logements financés par des fonds fédéraux.

Accessibilité au logement dans notre région

Depuis l'an 2000, environ 156 637 logements ont été construits dans des immeubles de cinq appartements ou plus. Ils doivent respecter les normes de conception et de construction de la loi sur les pratiques équitables en matière de logement afin de garantir l'accès aux personnes handicapées.

Mais certains des logements les plus anciens de notre région pourraient nécessiter des modifications pour être totalement accessibles. 176 137 logements ont été construits entre 1980 et 1999. Nous ne savons pas combien d'entre eux ont été construits en 1991 ou après, l'année où les normes de la loi sont entrées en vigueur. Nous savons que certains de ces logements ont reçu des fonds fédéraux. Ils auraient été tenus à des normes d'accès plus élevées.

La plupart des logements sociaux se trouvent dans le district de Columbia. Et les logements sociaux sont plus susceptibles d'avoir des appartements accessibles. Mais le district de Columbia, le comté de Fairfax et le comté de Montgomery prennent des mesures pour construire des communautés plus diverses et intégrées. Cela commence à créer des logements plus abordables et accessibles à l'échelle régionale. Chaque lotissement doit réserver un pourcentage de nouveaux appartements à un prix abordable pour les personnes ayant des revenus faibles ou modérés.

Ségrégation des résidents souffrant de handicaps intellectuels, développementaux et psychiatriques

La Virginie, le Maryland, le district de Columbia et d'autres gouvernements ont hébergé les personnes présentant ces handicaps dans de grandes institutions gérées par l'État jusque dans les années 1960 et 1970. Elles avaient peu d'indépendance et peu de chances de rencontrer des personnes non handicapées. Elles n'avaient pas non plus accès à l'éducation et à l'emploi.

⁷ <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-ac.html>

La situation a changé pour de nombreuses personnes en raison de la loi sur les Américains en situation de handicap de 1991 et d'une décision de la Cour suprême des États-Unis en 1999. L'État et les collectivités locales doivent désormais fournir des services pour aider les personnes présentant des déficiences intellectuelles et développementales à vivre dans la communauté.

Le district de Columbia a fermé ses établissements publics qui accueillait des personnes handicapées. Les établissements publics et privés existants ne comptent pas plus de 15 adultes. Le district a également réduit progressivement le nombre de personnes qui restent à l'hôpital St. Elizabeth. Le district a soutenu les efforts de Pathways to Housing DC pour suivre le modèle de « logement avant tout », qui met en relation les personnes souffrant d'un handicap psychiatrique avec un logement intégré. Cela comprend 99 établissements résidentiels communautaires avec 666 lits au total. Mais les logements supervisés permanents et les coupons réservés pour aider les personnes sans domicile fixe ne répondent pas aux besoins.

Le Maryland a également sorti des institutions de nombreuses personnes souffrant de ces handicaps. Elles sont maintenant soutenues par des services communautaires. Mais il subsiste deux institutions, le Holly Center à Salisbury et le Potomac Center à Hagerstown. Bien que le Maryland dispose toujours d'hôpitaux d'État pour les personnes souffrant de handicaps psychiatriques, il ne semble pas en dépendre autant que la Virginie. Dans le Maryland et le district de Columbia, le pourcentage de résidents handicapés vivant dans des maisons de soins est nettement plus élevé qu'en Virginie.

En 2012, le Commonwealth de Virginie a conclu un accord d'envergure avec le ministère de la Justice des États-Unis dans l'affaire des *États-Unis contre l'État de Virginie*. L'action en justice mettait en cause la ségrégation présumée des résidents souffrant de déficiences intellectuelles et de troubles du développement dans de grandes institutions appelées centres de formation. L'État a fermé le Centre de formation de Virginie du Nord à Fairfax en 2016. Tous les centres de formation ont depuis été fermés, mais le décret de consentement continue d'être appliqué.⁸

L'État continue d'accroître l'intégration communautaire des personnes présentant des troubles du développement et des déficiences intellectuelles. Mais un manque de logements permanents et d'aide au loyer limite les options pour les personnes handicapées aux foyers de groupe et aux maisons de soins. La Virginie continue également à compter sur de grands hôpitaux psychiatriques publics, tels que la clinique psychiatrique de Virginie du Nord, à Falls Church. Le taux élevé d'incarcération dans l'État constitue également un obstacle à l'intégration des personnes handicapées qui ont subi un isolement prolongé dans les prisons d'État.

Obstacles pour les résidents handicapés

Différents types de logements publics et privés sont disponibles pour les résidents handicapés. Mais le non-respect des normes d'accessibilité ou l'absence d'entretien entraînent une inégalité de traitement pour les personnes handicapées. Cela sera de plus en plus important à mesure que la population de la région vieillit. Les facteurs contribuant aux problèmes de handicap et d'accès sont énumérés dans l'encadré 4. En voici quelques exemples :

- Des trottoirs mal entretenus peuvent entraver l'accès des personnes à mobilité réduite. Il s'agit notamment de personnes qui ont besoin de déambulateurs ou de fauteuils roulants. De nombreux trottoirs de la région ne sont pas conformes aux normes fixées par la loi sur les Américains en situation de handicap.

⁸ Donald J. Fletcher, *Rapport de l'examineur indépendant sur le respect de l'accord de règlement États-Unis v. Commonwealth de Virginie*, décembre 2021. <https://dbhds.virginia.gov/assets/doc/settlement/indreview/211213-final-19th-report-to-the-court.pdf>

- Les ascenseurs sont le principal moyen pour les personnes handicapées d'accéder aux stations Metrorail. Les problèmes d'ascenseur limitent l'accès aux transports pour ces usagers. Les ascenseurs du Metrorail se détériorent, ce qui peut bloquer les usagers à l'intérieur.⁹ Dans les gares à entrées multiples, les panneaux indiquant le chemin des ascenseurs sont souvent rares, ce qui les rend difficiles à localiser.¹⁰
- Les bus OmniRide du comté de Prince William,¹¹ le service de bus local du comté de Loudoun,¹² et les bus Connector et City-University Energysaver (CUE) du comté de Fairfax¹³ sont accessibles en fauteuil roulant. Mais leurs sites Web ne disent pas si les conducteurs de bus doivent annoncer les principales intersections, les lieux d'intérêt et les points de correspondance.¹⁴ Le système de bus DASH d'Alexandria est accessible aux fauteuils roulants, mais le site Web du système ne précise pas si le système prend d'autres mesures pour aider les personnes handicapées.¹⁵
- Les autorités de transport de la région métropolitaine de Washington (Washington Metropolitan Area Transit Authority, WMATA) gèrent MetroAccess, un service régional de transport porte-à-porte pour les personnes handicapées. Alexandria, le comté d'Arlington, le comté de Loudoun et le département des transports du Maryland (Maryland Department of Transportation, MDOT) proposent des services similaires. Mais ces services ne permettent pas de réserver le jour même. Et les tarifs peuvent être élevés.¹⁶ WMATA proposait auparavant un service plus onéreux, Abilities Ride, qui fournissait un transport le jour même aux personnes admissibles à MetroAccess. Cependant, le programme a été suspendu à cause de la COVID-19. La ville de Rockville dispose d'un programme similaire pour les résidents à faibles revenus âgés de plus de 60 ans.¹⁷

Obstacles à l'accès à la propriété

Les personnes handicapées sont confrontées à au moins deux obstacles principaux.

1. Ils ont généralement des revenus inférieurs à ceux des personnes non handicapées. Cela limite les maisons qu'ils peuvent acheter, surtout compte tenu des prix locaux élevés.
2. Les acheteurs choisissent le plus souvent des maisons unifamiliales. Mais celles-ci ne sont pas couvertes par les normes de conception et de construction de la loi sur les pratiques équitables en matière de logement. Elles sont donc moins susceptibles d'être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

⁹ Voyage en fauteuil roulant, *Washington, D.C. Transports en commun*, <https://wheelchairtravel.org/washington-dc/public-transportation/>

¹⁰ *Id.*

¹¹ OmniRide, *Accessibilité*, <https://omniride.com/about/accessibility/>

¹² Services de transport en commun et de navette du comté de Loudoun, *service local d'autobus à itinéraire fixe*, <https://www.loudoun.gov/3302/Local-Bus>

¹³ Connecteur du comté de Fairfax, *Guide de l'usager*, <https://www.fairfaxcounty.gov/connector/new-rider>

¹⁴ Système de bus CUE du comté de Fairfax, *transport pour les personnes âgées et les personnes handicapées*, <https://www.fairfaxva.gov/government/public-works/transportation-division/cue-bus-system/transportation-for-seniors-and-persons-with-disabilities>

¹⁵ Société de transport en commun d'Alexandria, DASH, *Accessibilité*, <https://www.dashbus.com/node/52>

¹⁶ WMATA, *Guide du client pour MetroAccess*, <https://wmata.com/service/accessibility/metro-access/upload/MetroAccess-Customer-Guide-2021.pdf>

¹⁷ <https://www.infomontgomery.org/search-results/?id=59463344>

ENCADRÉ 4

Résumé des facteurs qui contribuent aux problèmes de handicap et d'accessibilité

Voir l'annexe du plan pour plus d'informations sur l'application de la loi sur les pratiques équitables en matière de logement, la capacité de sensibilisation et les ressources.

- L'accès des personnes handicapées :
 - à des écoles spécialisées ;
 - aux logements subventionnés par l'État ;
 - aux transports en commun.
- Endroits inaccessibles :
 - installations ou services gouvernementaux ;
 - infrastructures publiques ou privées.
- Absence :
 - d'accès aux opportunités en raison du coût élevé du logement ;
 - de services de soutien abordables à domicile ou dans la communauté ;
 - de logements abordables, accessibles et de tailles différentes ;
 - de logements abordables et intégrés pour les personnes ayant besoin de services de soutien ;
 - d'aide pour modifier l'accès au logement ;
 - d'aide pour passer d'un environnement institutionnel à un logement intégré ;
 - de coopération locale ou régionale.
- Lois sur l'aménagement du territoire et le zonage
- Discrimination dans l'octroi des prêts
- Localisation des logements accessibles
- Perte de logements abordables
- Codes et restrictions en matière de taux d'occupation
- Obstacles réglementaires à la fourniture de logements et de services d'accompagnement aux personnes handicapées
- Source de discrimination en matière de revenus
- Les lois, politiques ou pratiques locales ou d'État qui découragent les personnes handicapées de vivre dans des appartements, des maisons familiales, des logements supervisés et d'autres environnements intégrés.

Application de la loi sur les pratiques équitables en matière de logement, capacité de sensibilisation et ressources

Le district de Columbia, l'État du Maryland et le Commonwealth de Virginie ont tous leurs propres lois sur les pratiques équitables en matière de logement. Ces lois ajoutent des protections

supérieures à celles prévues par la loi fédérale. Ce tableau indique ces protections supplémentaires.

Groupes protégés par les lois locales sur la discrimination en matière de logement dans la région

| | DC | Maryland | Virginie |
|---|----|----------|----------|
| Âge (18 ans ou plus) | . | | |
| Handicap | . | . | . |
| Vieillesse | | | . |
| Situation familiale | . | . | . |
| Responsabilités familiales | . | | |
| Identité/expression de genre | . | . | . |
| État civil | . | . | |
| Immatriculation universitaire | . | | |
| Statut militaire | | | . |
| Origine nationale | . | . | . |
| Apparence physique | . | | |
| Lieu de résidence ou d'activité professionnelle | . | | |
| Affiliation politique | . | | |
| Race ou couleur de peau | . | . | . |
| Religion | . | . | . |
| Sexe | . | . | . |
| Orientation sexuelle | . | . | . |
| Source des fonds/revenus | . | . | . |
| Statut de victime de violence domestique | . | | |

La loi sur les relations humaines du Maryland interdit également la discrimination à l'encontre des personnes qui recherchent un logement social. On ne peut pas leur refuser un logement en se basant sur leur :

- race ;
- couleur de peau ;
- religion ;
- sexe ;
- situation familiale ;
- origine nationale ;
- état civil ;
- orientation sexuelle ;
- identité de genre ;
- handicap ;
- source de revenu.

La Virginia Human Rights Act (loi sur les droits de la personne de Virginie) interdit également la discrimination à l'encontre des personnes qui recherchent un logement social. La liste est la même que celle du Maryland, sauf qu'elle n'inclut pas la situation familiale. La liste de Virginie comprend également :

- l'orientation sexuelle ;
- la grossesse, l'accouchement ou les affections médicales connexes ;
- le statut militaire.

En 2016, le district de Columbia a adopté la Fair Criminal Screening for Housing Act (loi sur les vérifications judiciaires équitables pour le logement). Elle comprend des exigences pour les fournisseurs de logements locatifs qui vérifient les antécédents criminels des demandeurs de logement.

Voir l'encadré 5 pour les agences de notre région qui fournissent des informations sur le logement équitable, la sensibilisation et les mesures d'exécution.

ENCADRÉ 5

Agences fournissant des informations sur le logement équitable, des actions de sensibilisation et des mesures d'exécution

- Bureau des droits de la personne de Washington DC
- Centre pour l'égalité des droits
- Opportunités de logement égales pour tous en Virginie
- Commission du Maryland sur les droits civils
- Bureau des droits de la personne du comté de Montgomery
- Conseil du logement équitable du département de la réglementation professionnelle de Virginie (Virginia Department of Professional and Occupational Regulation)
- Comité des avocats de Washington pour les droits civils et les affaires urbaines

Objectifs et priorités en matière de logement équitable

Les huit collectivités locales participant à ce plan ont choisi des objectifs et des stratégies régionaux communs. La manière dont nous progressons en tant que région repose sur les informations recueillies et résumées dans ces pages. Ces informations comprennent de nombreuses données, la contribution des résidents et des conseils provenant :

- des gouvernements locaux et fédéraux ;
- des forums publics ;
- des engagements des parties prenantes ;
- des entretiens individuels ;
- des enquêtes ;
- du comité consultatif communautaire.

En travaillant ensemble sur ces stratégies, nous pouvons atteindre nos objectifs pour :

- réduire la discrimination en matière de logement ;
- inverser les schémas de ségrégation raciale ;
- améliorer l'accès aux opportunités pour tous les résidents actuels et futurs de la région métropolitaine de Washington.

Les buts et stratégies

1. Accroître l'offre de logements abordables pour les familles dont le revenu est égal ou inférieur à 60 % du revenu médian de la région (Area Median Income, AMI), en particulier là où de tels logements ont fait défaut.

Il existe plusieurs façons d'atteindre cet objectif :

- explorer les politiques et les programmes qui augmentent l'offre de logements pour les ménages à revenus faibles et modérés. Il s'agit notamment des obligations en matière de logement, des taxes sur les transferts de biens immobiliers et de l'obligation de construire des logements inclusifs là où cela est autorisé ;
- créer de nouveaux logements locatifs pour les personnes dont le revenu est égal ou inférieur à 60 % de l'AMI - au lieu de 80 %. Construire des logements pour les personnes gagnant 50 % de l'AMI ou moins afin de remédier à la pénurie chronique de logements pour les familles à faibles et très faibles revenus ;
- fournir des prêts à faible taux d'intérêt aux propriétaires qui souhaitent construire des logements accessibles (Accessible Dwelling Units, ADU) à prix abordables sur leur propriété. (Exemple : un appartement au-dessus d'un garage).

2. Modifier les politiques de zonage et d'aménagement du territoire pour élargir l'accès au logement équitable. Accroître le développement, la répartition géographique et l'offre de logements abordables.

Le zonage des maisons unifamiliales dans la région rend difficile le développement de logements abordables. Pour changer cela, les dirigeants locaux peuvent :

- réviser les règlements de zonage pour autoriser les unités de logement accessoires de plein droit ;
- augmenter les incitations au zonage inclusif pour que davantage d'unités de logement abordables soient créées dans un nouvel immeuble à revenus mixtes ou augmenter les frais pour les promoteurs afin qu'ils paient pour que quelqu'un d'autre construise des logements abordables à un autre endroit à l'avenir ;
- adopter des modifications de zonage pour faciliter la création de logements abordables ;
- inclure une analyse de l'équité en matière de logement lors de l'examen des propositions de rezonage et des plans spécifiques importants.

3. Mettre en œuvre des politiques visant à préserver les logements abordables et à empêcher le déplacement des résidents. Conserver le même nombre de logements locatifs abordables existants dans notre région.

Nous avons perdu des logements abordables au cours de la dernière décennie. L'une de nos priorités doit être de parvenir à un changement net zéro. En d'autres termes, nous devons compenser cette perte en construisant de nouveaux logements ou en préservant les logements existants. Pour ce faire, nous devons :

- suivre et soutenir les logements abordables existants ;
- créer un fonds de prêts pour aider les locataires, les groupes à but non lucratif et les gouvernements locaux à acheter des appartements et des parcs de maisons préfabriquées qui sont à vendre.

4. Augmenter le nombre de propriétaires dans la région et réduire les inégalités de traitement et les pratiques discriminatoires qui empêchent les membres des classes protégées d'acheter une maison.

Nous pouvons accroître les opportunités d'achat de logements pour les acheteurs à revenus faibles et modérés :

- grâce à des modèles d'accession à la propriété en coopérative et à des fiducies foncières communautaires ;

- en autorisant et en encourageant une densité plus élevée, des unités de logement plus petites/accessoires et des duplex ;
- en réservant quelques logements subventionnés dans les nouveaux lotissements.

Nous pouvons également aider les propriétaires actuels qui appartiennent à des minorités raciales et ethniques, qui sont des personnes handicapées et qui sont des personnes âgées avec :

- des programmes et des produits qui paient pour la réparation, la réhabilitation et la rénovation des habitations ;
- des programmes d'amélioration de l'efficacité énergétique pour réduire les coûts des services publics ;
- des conseils et des références juridiques pour les aider à éviter la saisie.

Les pratiques déloyales en matière d'accession à la propriété aggravent l'écart de richesse entre les ménages blancs et ceux de couleur. Nous devons prendre des mesures pour :

- réduire le biais d'évaluation, c'est-à-dire l'évaluation d'un bien en fonction de son propriétaire ;
- augmenter les tests de logement équitable pour identifier les discriminations ;
- contrôler les prêteurs et les entités immobilières pour garantir l'égalité de traitement des candidats.

5. Protéger le droit au logement des personnes qui font partie de groupes protégés. Par exemple, les personnes de couleur, les personnes handicapées et les personnes âgées.

Les expulsions et les augmentations de loyer obligent ces résidents à quitter leur logement. Cela arrive le plus souvent aux résidents noirs et hispaniques et aux personnes handicapées. La pandémie a aggravé la situation des locataires et de certains groupes raciaux et ethniques. Pour aider ces résidents à conserver leur logement, nous pouvons :

- développer le financement local des bons de logement ; les rendre valables dans toute la région ;
- augmenter l'ampleur et la portée des programmes de mobilité du logement ;
- réduire les obstacles à l'accès aux logements locatifs en encourageant les propriétaires à réduire, éliminer ou compenser les frais de dossier pour les détenteurs de bons d'achat ;
- suivre les directives du HUD concernant la vérification des antécédents criminels lors de la sélection des locataires ;
- mener un programme pilote sur le droit à l'assistance d'un avocat. Les locataires bénéficieraient d'une représentation juridique en cas de litige avec leur propriétaire ;
- augmenter le soutien à la sensibilisation, à l'éducation, à la formation, aux tests et à l'application de la législation sur le logement équitable.

6. Accroître l'intégration communautaire et réduire les obstacles au logement pour les personnes handicapées.

Les fonds fédéraux existants ne suffisent pas à créer les logements dont les personnes handicapées ont besoin pour que davantage d'entre elles puissent vivre de manière autonome dans nos communautés. La région peut :

- utiliser d'autres sources de financement pour augmenter l'offre de logements permanents. Il s'agit notamment des obligations pour le logement abordable, des fonds fiduciaires pour le logement abordable, des frais de liaison commerciale et des droits de mutation immobilière ;
- adopter des normes de conception qui exigent des logements accessibles dans les nouveaux ensembles multifamiliaux qui reçoivent des fonds publics. 10 % de tous les

- appartements doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite et au moins 4 % aux personnes souffrant d'un handicap auditif et/ou visuel ;
- fournir davantage de soutien et de ressources aux programmes d'aide au loyer pour les personnes handicapées ;
- effectuer des tests de logement équitable pour enquêter sur les obstacles identifiés par les gestionnaires de cas qui aident les personnes handicapées ;
- fournir une formation sur l'application de l'obligation d'aménagement raisonnable de la loi sur les pratiques équitables en matière de logement dans le contexte de la vérification des antécédents criminels ;
- améliorer le suivi et la cartographie de l'emplacement des logements accessibles et abordables. Indiquer dans quelle mesure les rues et les trottoirs environnants sont accessibles.

7. Rendre les transports en commun plus faciles d'accès et plus abordables pour les membres des classes protégées.

Le coût élevé du logement dans la région a contraint de nombreux résidents à revenus faibles et modérés à s'éloigner de leur emploi et des transports publics fiables. Cela inclut les membres des classes protégées. Pour y remédier, la région peut :

- identifier les ressources permettant d'étendre le transport gratuit ou à tarif réduit par bus et autres moyens de transport aux ménages à faibles revenus ;
- étudier les meilleures pratiques et faire des recommandations pour améliorer, étendre et coordonner les itinéraires de bus au-delà des frontières de la région, afin que ces résidents puissent accéder aux emplois dans d'autres zones.

En plus de ces objectifs régionaux, voir la liste des objectifs locaux en matière de logement équitable dans l'encadré 6. Pour plus d'informations, voir la section relative à chaque juridiction dans le plan régional pour le logement équitable.

ENCADRÉ 6

Objectifs et stratégies en matière de logement équitable

En plus des objectifs régionaux, chaque gouvernement local a ses propres objectifs et stratégies pour promouvoir le logement équitable dans ses communautés. On trouvera plus de détails sur ces objectifs (énumérés ci-dessous) et les stratégies pour les atteindre dans la section du plan régional pour le logement équitable de chaque juridiction.

Ville d'Alexandria

- § Donner la priorité aux terrains publics pour la construction de logements abordables.
- § Offrir des abattements fiscaux partiels aux propriétaires qui louent leur logement à des locataires à revenus faibles ou modérés.
- § Conformément au code de la Virginie § 15.2-2304. Ordonnances sur les unités de logement abordables dans certaines localités, adoption d'une ordonnance pour instituer un zonage inclusif obligatoire à l'échelle de la ville et fournir un éventail d'incitations, telles que des primes de densité, un financement spécial, une approbation accélérée, des dispenses de frais et des incitations fiscales.
- § Réduire la taille minimale des lots de 20 000 pieds carrés dans la zone R-20 ou autoriser les duplex dans cette zone.

Comté d'Arlington

- § Augmenter l'offre de logements abordables pour les familles à revenus faibles et modérés.

- § Réformer les politiques de zonage et d'aménagement du territoire pour élargir l'accès à un choix de logement équitable en augmentant le développement, la distribution géographique et l'offre de logements abordables.
- § Mettre en œuvre des politiques visant à prévenir les déplacements.
- § Protéger le droit au logement des particuliers et renforcer l'éducation en matière de logement équitable.
- § Accroître l'intégration communautaire des personnes handicapées.
- § Accroître l'efficacité des programmes existants pour favoriser le logement équitable.

District de Columbia

- § Offrir une aide à la mise de fonds et un financement pour la construction de maisons.
- § Transformer les abris en logements permanents abordables.
- § Réformer les politiques de zonage et d'aménagement du territoire pour élargir l'accès à un choix de logement équitable. Accroître le développement, la répartition géographique et l'offre de logements abordables.
- § Protéger le droit au logement des personnes appartenant à des groupes protégés.

Comté de Fairfax

- § Réformer la politique du comté en matière de logements sociaux destinés à la vente en abaissant les conditions de revenu et en créant une politique distincte pour les tours d'habitation en copropriété en dehors de Tysons.
- § Protéger le droit au logement des personnes appartenant à des groupes protégés.

Gaithersburg

- § Utiliser le Fonds d'initiative pour le logement pour construire et préserver des logements abordables et de taille familiale.
- § Réformer les politiques de zonage et d'aménagement du territoire pour élargir les choix en matière de logement équitable.
- § Accroître le développement, la répartition géographique et l'offre de logements abordables.

Comté de Loudoun

- § Développer les programmes et initiatives actuels.
- § Mettre en œuvre les stratégies du plan stratégique sur les besoins en logement non satisfaits.
- § Réformer les politiques de zonage et d'aménagement du territoire pour élargir l'accès à un choix de logement équitable. Accroître le développement, la répartition géographique et l'offre de logements abordables.
- § Élargir et accroître le soutien aux activités de sensibilisation, d'éducation et d'application en matière de logement équitable.

Comté de Montgomery

- § Préserver et produire des logements destinés à des niveaux de revenus spécifiques grâce au fonds d'initiative pour le logement, au programme HOME et aux prêts CDBG.
- § Faire de la création de ces logements sur des terrains appartenant au comté une priorité. Cela permettra de s'assurer que tous les développements admissibles incluent des unités de logement à prix modéré (Moderately Priced Dwelling Units, MPDU) pour les acheteurs d'un premier logement dont les revenus du ménage sont modérés.
- § Tirer parti des prêts de la loi sur le réinvestissement communautaire. Il s'agit d'investissements que les banques réalisent dans leur communauté - y compris dans les quartiers à revenus faibles ou modérés.
- § Réformer les politiques de zonage et d'aménagement du territoire pour élargir les choix en matière de logement équitable. Construire davantage de ces logements dans le comté.

- § Protéger le droit au logement des personnes appartenant à des groupes protégés.
- § Leur élargir l'accès aux transports publics et les leur rendre plus abordables.

Comté de Prince William

- § Créer un fonds fiduciaire pour le logement. Un tel fonds fournit des subventions pour produire et préserver des logements abordables pour les ménages à revenu très faible et extrêmement faible.
- § Réformer les politiques de zonage et d'aménagement du territoire pour élargir les choix en matière de logement équitable.

Facteurs contributifs

Les « facteurs contributifs » créent, contribuent à, perpétuent ou augmentent la gravité d'un ou plusieurs problèmes de logement équitable. Les objectifs du plan régional pour le logement équitable visent à surmonter un ou plusieurs facteurs contributifs et les problèmes de logement équitable qui y sont liés.

Les questions relatives au logement équitable dans la région ont été abordées dans ce résumé. Pour plus d'informations, voir le chapitre VII du plan régional pour le logement équitable.

Conclusion

Ce plan régional pour le logement équitable est une étape importante pour la région de Washington. Pour la première fois depuis 1997, huit gouvernements locaux ont uni leurs forces pour évaluer les obstacles au logement équitable à l'échelle régionale.

Chaque ville et chaque comté de notre région fait face à des problèmes et des défis qui lui sont propres. Par conséquent, l'équipe du projet devait être cohérente :

- sur la façon dont elle a impliqué les membres de la communauté ;
- sur les données analysées ;
- dans la présentation des objectifs et des priorités du plan.

Cette approche régionale nous a permis d'identifier des thèmes communs, par exemple, sur la nécessité de la région en matière de :

- logements abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur à 60 % du revenu médian de la région, en particulier pour les membres des classes protégées ;
- logements accessibles aux personnes handicapées ;
- transports accessibles et abordables pour tous les résidents.

Nous avons besoin de solutions locales pour relever nos défis. Mais la région peut bénéficier de visions et d'approches communes. Ces visions et approches ne sont pas limitées par les frontières des villes et des comtés. La région de Washington possède de nombreux exemples de politiques et de programmes efficaces qui peuvent être adoptés dans d'autres endroits. Le zonage inclusif et les fonds fiduciaires pour la production de logements en sont deux.

L'élaboration de ce plan régional pour le logement équitable a été un effort conjoint, et il nous aidera à continuer à travailler ensemble. En appliquant les objectifs de logement équitable de manière cohérente dans toute la région, nous pouvons créer une communauté plus inclusive pour tous ceux qui y vivent.

