

## **Plan pou Konsève Lojman Piblik**

New York City Housing Authority (Otorite Lojman Vil Nouyòk, NYCHA) sipèvizè pi gwo pwogram lojman piblik nan peyi a. Pwogram nan depase tout lòt 16 otorite lojman piblik yo. NYCHA te kreye depi 70 zan te gen pou misyon epi kap kontinye nan mission an pou ofri lojman konvenab ki pa chè pou moun Nouyòk ki gen revni mwayen oubyen piti. NYCHA respekte misyon li. Non sèlman li ofri lojman mentou li ofri yon seri sèvis nan zafè edikasyon, travay, lwazi ak lòt sèvis pou lokatè yo nan 520 sant kominote. Jodi a prèske 414,000 Nouyòkè rete nan kay piblik NYCHA yo.

Tankou anpil lòt otorite lojman toupatou nan peyi a, NYCHA nan yon moman difisil. Nou pa ka finanse defisi bidjetè poukont nou ankò avèk rezèv fiskal yo – ki se yon estrateji nou te konn itilize souvan pandan plizyè ane pou pa t gen yon mankman nan sèvis yo. Defisi sa yo se rezilta bourad lajan federal ki pa kab kembe avèk frè fonksyonman NYCHA yo kap ogmante jou aprè jou. Espesyalman frè fonksyonman sa yo ki kontinye ap moute tankou depans pou enèji, depans pansyon, depans pou swen medikal, depans pou konpansasyon travayè, depans pou travay ak lòt depans non-justifye ki te moute a 49% pandan senk ane pase yo. Nou dwe reyalize ekilib finansye si se pa sa nou ka fè fayit, nou ka anba administrasyon federal oswa nou ka gen mankman lojman piblik.

NYCHA jwenn lajan pou li fonksyone chak ane nan de (2) sous: yon kontribisyon ki soti nan U.S. Department of Housing and Urban Development (Depatman Ameriken pou Lojman ak Devlopman Iben, HUD) ak yon kontribisyon nan resèt lwaye yo. Kontribisyon federal HUD la enpòtan pou kouvri diferans ant frè fonksyonman ak antretyen pou apeprè 179,000 apatman lojman piblik nan 344 abitasyon ak lajan nou ranmase nan men lokatè yo pou lwaye. NYCHA deja aplike avèk siksè plis pase 400 milyon dola nan rediksyon depans kap moute depi lane 2003. Men tou, akòz sibvansyon ki pa apopriye ak yon estrikti lwaye ki pa janm chanje depi 1989, depans fonksyonman NYCHA ki pap jwenn ranbousman yo ogmante plis pase 258 milyon dola depi 2001. Lè nou fè konparezon, gen yon ogmantasyon de 53% nan lwaye pou apatman ki nan lwaye fix pou kouvri ogmantasyon frè fonksyonman yo depi lane 1989.

Lòt vil yo – Chikago, Filadèlfi, Atlanta, Nouwak, Baltimò, ak anpil lòt – lè yo gen enfrastrikti ki prèt pou tonbe ak pwoblèm lajan, yo demoli lojman piblik yo. Sa a pa yon chwa pou Vil Nouyòk. Lojman piblik jwe yon wòl enpòtan nan konsèvasyon divèsite Vil Nouyòk, yon vil ki pa gen ase lojman moun ka peye ak pri rezonab. Majistra Michael R. Bloomberg pa sèlman pran yon gwo angajman pou konsève lojman piblik la, mentou pou ogmante l ak sa ki nèt epi ak sa ki repare ke moun ka peye nan Vil Nouyòk a 165,000 apatman an 2013 a travè New Housing Marketplace Plan (Nouvo Plan Mache Lojman), yon pwogram lojman lokal ki pi anbisyè epi ki pa chè nan istwa peyi a. NYCHA se yon asosye enpòtan nan plan lojman jeneral Majistra. NYCHA ap itilize pwopriyete ki pa trò itilize ak sa ki vid pou devlope nouvo lojman ki pa chè nan tèt ansanm avèk

Department of Housing Preservation and Development (Depatman Konsèvasyon ak Devlopman Lojman, HPD), ak Housing Development Corporation (Sosyete Devlopman Lojman, HDC).

Repons manda Majistra a pou pote estabilite finansyè alontèm nan NYCHA san diminye estòk lojman ki pa chè, anba lidèchip Prezidan Tino Hernandez, NYCHA kreye yon Plan an sèt (7) pwen pou Konsève Lojman Piblik (PPPH) kap satisfè pwoblèm lajan ki genyen kounye a, kap fè kalite sèvis la vin pi bon, epi kap reyalize ekilib finansye alontèm, kidonk pou asire lavni lojman piblik la.

**Plan pou Konsève Lojman Piblik yo (PPPH)** reyalize estabilite finansyè alontèm lè li fè etap ki nesèsè kounye a pou regle pwoblèm kontribisyon federal ki pa apwopriye, ogmantasyon frè yo, ak apatman ki pa jwenn bourad lajan federal.

### **Rezime Plan an:**

- Gen ladan alokasyon yon èd pwovizwa 100 milyon dola nan Vil Nouyòk;
- Mete annaplikasyon yon pwogram limite ki rele “Targeted Rent Reform” (Refòm Lwaye ki Sible). Pwogram sa a ap ogmante pri lwaye yo pou yon ti kantite lokatè NYCHA (27%) ki peye mwens lwaye an pwopòsyon epi ki gen lwaye ki gen nan menm pri plafon lwaye depi 1989 (pri lwaye plafon pou apatman ki gen 2 chanm se \$495), ki pa gen anyen pou wè avèk ogmantasyon lajan y ap touche pa an. Pri plafon lwaye se kantite maksimòm pri lwaye lokatè yo peye selon gwosè chanm yo pou viv nan yon abitasyon NYCHA. Pifò lokatè NYCHA yo (73%) – sa ki pa trò anmezi pou peye lè pri lwaye a ogmante – ap gen pri lwaye yo rete nan nivo li ye a kounyea;
- Entwodui yon nouvo gwoup finansman (Seksyon 8) pou kontinye kontribisyon fonksyonman 8,400 apatman ki pa jwenn bourad lajan federal, apatman Minisipalite ak Leta te bati epi ki pa resevwa okenn kontribisyon nan men gouvènman, epi konsève yo tankou lojman ki sibvansyone pou Nouyòkè ki pa touche anpil lajan;
- Akselere yon pwogram konstwiksyon an detay pou konsève lojman piblik nan yon eta ki byen repare pou jenerasyon kap vini yo;
- Kontinye efò NYCHA pou amelyore kalite sèvis debaz pou lokatè yo pandan lap ogmante randman yo;
- Divèsifye gwoup revni yo atravè lokasyon espas komèsyal ki pwolonje sou pwopriyete NYCHA, revni ki reyalize nan transfè espas teren ki pa trò itilize pou kreye lojman ki pa chè, ak ti ogmantasyon nan frè ak chaj ki baze sou lokatè; epi
- Kreye dapre aksyon serye eki bon Majistra Bloomberg te pran nan Washington, epitou li ankouraje enmenntan aksyon lejislatif ak egzekitif la nan Washington ak Alabany pou kreye nouvo chwa finansman pou sipòte lojman piblik ak pou ofri soulajman nan sèten règleman federal ki reklame anpil lajan.

PPPH jwenn avantaj nan metòd administrasyon NYCHA te aplike sou plizyè ane pase yo ki deja diminye frè yo a 400 milyon dola depi 2003 atravè yon seri ranman ant rediksyon kontaj ak rediksyon kontra administratif ak operasyonèl. Li depannde asosyasyon pwolonje nou avèk 413,817 lokatè lojman piblik yo, yon miryad òganizasyon ki baze nan kominote ki ofri pwogram ak sèvis sosyal pou lokatè NYCHA, ak lidè kominote ki bay patisipasyon yo nan byennèt lojman piblik yo.

## **Plan an:**

### **1. Itilize Alokasyon yon èd Pwovizwa nan Minisipalite Nouyòk**

NYCHA gen yon defisi bidjetè 168 milyon dola an 2006 akòz ogmantasyon depans ak finansman Washington ki pa adapte avèk ogmantasyon sa yo.

Konfòmman avèk gwo rekòmandasyon Majistra Bloomberg e onon lojman piblik yo ak angajman yo pran pou lojman piblik yo, Minisipalite Nouyòk ap ofri NYCHA yon alokasyon de 100 milyon dola kòm yon finansman pwovizwa alòske plan alontèm NYCHA deja anplas pou sa. Majistra a ap pwopoze alokasyon an kòm pati Bidjè Egzekitif FY2007 Minisipalite a epi l ap travay avèk Konsèy Minisipal la pou aplike pwopozisyon èd la apati premye jiyè 2006. Finansman sa a ap pèmèt NYCHA kontinye fonksyonman ak sèvis pou lokatè yo alòske efò ekilib bidjetè li yo reyalize

***San angajman 100 milyon dola Majistra Bloomberg la, sèl resous NYCHA genyen pou konsève lojman piblik yo se ta miltipliye pri lwaye yo pa 3 pou anpil milye lokatè lojman piblik yo, oswa pou diminye nan travayè yo, epi diminye antretyen ak lòt sèvis nan abitasyon yo.***

### **2. Aplike yon Pwogram “Targeted Rent Reform” Inisyativ**

Pri lwaye se sous revni trèzenpòtan pou fonksyonman toulejou 344 abitasyon lojman piblik NYCHA yo. Se sèl sous revni NYCHA gen kontwòl dirèk. NYCHA pa ajiste pri plafon lwaye yo, sa ki vle di pi gwo pri lwaye nou ofri baze sou gwosè kay la san konsidere revni lokatè a, depi kòmansman yo an 1989, malgre gwo presyon mache a nou jwenn pou nou ta fè sa.

NYCHA ap anvizaje ogmante pri lwaye a pou sèlman yon ti kantite lokatè NYCHA (27%) k ap peye pri plafon lwaye. Gwoup sa a gen yon revni mwayen de \$41,480 pa an epi yo peye pi piti pase 30% revni yo pou lwaye. Nou pwopoze pou lokatè ki gen plis revni ki antre lakay yo itilize yon pòsyon plis nan revni yo pou peye lwaye. Pifò lokatè NYCHA (73%) ki gen yon revni mwayen de \$11,587 pa an epi ki deja ap peye 30% revni yo pou lwaye, pap konsène nan ogmantasyon lwaye sa a.

#### **Kouman NYCHA fè lwaye yo pa chè:**

- Gen de (2) faktè enpòtan ki detèmine pri lwaye nan lojman piblik yo: (1) selon lalwa, lokatè lojman piblik yo ap peye pa plis pase 30% revni ki antre lakay yo pou lwaye, epi (2) pri “plafon” oswa pi

gwo pri lwaye selon gwochè apatman an kouvri kantite lajan yon lokatè peye pou lwaye li san konsidere revni lokatè a. Lokatè yo peye kèlkeswa sa ki mwens lan.

- Gwoup 27% lokatè NYCHA ki pral wè pri lwaye yo ogmante ap peye pou kounye a pri plafon pou apatman yo. Selon definisyon an, sa vle di y ap peye mwens pase 30% revni yo pou lwaye. Kidonk, 13% lokatè yo ki gen pi gwo revni yo ap peye, an mwayèn, sèlman 15% oswa mwens nan revni yo pou lwaye. Nou mande yo pou yo peye plis selon revni yo genyen. Lokatè sa yo ap separe an twa (3) gwoup revni, epi ogmantasyon lwaye yo ap 10% pou premye gwoup la, 20% pou dezyèm gwoup la ak 40% pou twazyèm gwoup la nan yon peryòd 2 zan. Nan okenn ka, p ap gen pri lwaye k ap depase 30% revni lokatè. (Pri lwaye egzat ak gwoup revni yo disponib sou sit entènèt NYCHA.)
- NYCHA ap bezwen pwendvi lokatè yo sou pwopozisyon an nan reyinyon piblik yo epi lap soumèt pwopozisyon “Targeted Rent Reform” bay HUD kòm yon amannman nan Plan Anyèl 2006 la pou aplikasyon an fèt premye sektanm 2006. Ogmantasyon pri lwaye yo ap fèt pa etap kòm pati verifikasyon revni anyèl ak pwosesis re-kalifikasyon pou lokatè NYCHA yo.

### **3. Entwodui yon Nouvo Gwoup Finansman (Seksyon 8) pou sibvansyon fonksyònman nan 8,400 apatman ki pa jwenn bourad lajan federal**

Apatman Leta ak Minisipalite ki yon total de 21,000 te bati nan ane 1950 ak ane 1960 yo fonksyone kòm lojman piblik pandan 50 tan. Abitasyon sa yo pa resevwa okenn sibvansyon fonksyònman nan Minisipalite a, nan Leta ni nan sous federal epi yo lakòz resous federal NYCHA a ap krake. An 2005, pa egzanp, NYCHA te oblije itilize plis pase 69 milyon dola an rezèv pou konble defisi fonksyònman nan abitasyon sa yo. San yon sous sibvansyon pou konble defisi ant pri lwaye ki ranmase ak frè fonksyònman bilding yo, NYCHA ka pa gen mwayen ankò pou antreteni apatman sa yo ki pa jwenn bourad lajan federal.

NYCHA pwopoze pou ogmante yon pòsyon gwoup finansman federal Seksyon 8 li a pou sibvansyone fonksyònman 8,400 pami 21,000 apatman Minisipalite ak Leta sa yo. NYCHA ap kontinye posede ak jere apatman sa yo epi l ap antreteni yo kòm lojman ki pa chè pou Nouyòkè ki pa gen gwo revni.

Premye etap pou reyalize tranzisyon sa a ap fèt nan itilizasyon Seksyon 8 pou tout apatman ki nan abitasyon Minisipalite ak Leta lè yo vin vid, epi pou ofri Seksyon 8 la bon pou lokatè ki nan abitasyon Minisipalite ak Leta sou baz volontè. Lokatè ki elijib yo pap remake pri lwaye yo chanje avèk chanjman sa a. Anmenmtan, NYCHA ap kontinye fè bon Seksyon 8 la disponib pou moun ki Viktim Vyolans nan Kay, Temwen yo Entimide, Dosye Reyinifikasyon Fanmi ak lòt moun ki nan neseseite.

### **Siksè Seksyon 8 NYCHA genyen:**

NYCHA ap opere pi gwo pwogram federal ki gen plis siksè nan peyi a. Pwogram nan sibvansyone pri lwaye pou fanmi elijib kap peye sèlman 30% revni yo pou lwaye, men olye yo viv nan abitasyon Leta yo, fanmi sa yo lwe apatman ki sou mache lojman prive a. Bon Seksyon 8 la “pòtab,” pou pèmèt fanmi elijib yo al abite swa nan Vil Nouyòk, oswa kite Vil la, toutotan Public Housing Authority (Otorite Lojman Piblik) yo aksepte bon an epi apatman sa fanmi yo chwazi yo satisfè kalite ak règleman lwaye yo.

## **4. Akselere Pwojè Konstwiksyon Enpòtan pou kite estòk lojman piblik Vil la byen repara**

Bilding NYCHA yo – anpil ladan yo bati nan ane 1930, yo, ane 1940 yo, ak ane 1950 yo – aje kounye a. Sistèm bilding tankou chodyè pou chofaj ak asansè bezwen ranplase epi deyò bilding yo (twati, briktaj) bezwen gwo reparasyon. Konstwiksyon nan bon moman pou repara ak ranplase sistèm sa yo ap evite **agravasyon** depans fonksyonman yo alavni.

Kidonk, an 2005, Majistra Bloomberg avek Prezidan NYCHA, Tino Hernandez, te anonse plan ki pi detaye nan istwa Vil la pou modènize estrikti fizik abitasyon NYCHA yo. Anba plan 2 bilyon dola sa a, montan 600 milyon dola nan lavant obligasyon plis lajan kapital HUD deja sèvi pou akselere reparasyon eksteryè nan 340 bilding ki nan 40 abitasyon NYCHA nan tout senk awondisman yo. Dezyèm Faz konstwiksyon an ap konsantre sou amenajman enfrastrikti avèk tou ranplasman sistèm chofaj ak plonbri, ranplasman chodyè otomatik ak ranplasman asansè. Se CM/Build oswa Construction Management Build Program k ap egzekite enbonjan pwogram kapital la. CM/Build se yon sosyete ki egziste depi 2 zan. Li kòmanse montre gwo avantaj pandan sosyete prive yo ap jere pi gwo pwojè kapital Otorite a pou asire yo fini pwojè kapital yo alè san yo pa depase bidjè a. Sant Kominotè yo kontinye jwe yon wòl enpòtan nan pwogram kapital konstwiksyon NYCHA. Pou fè sa, yo ofri sèvis edikasyon, sèvis lwazi, ak sèvis sosyal pou lokatè NYCHA yo ak vwazen yo. NYCHA fin fè 50 sant nèf epi ki repara epitou li gen 12 lòt nan plan pou konstwi.

## **5. Jesyon ak Amelyorasyon Teknolojik pou Diminye Depans yo ak pou Amelyore Sèvis yo**

Bi NYCHA se pou amelyore sèvis lokatè yo. Pou fè sa, lap aplike pwogram teknolojik enpòtan pandan lap konsève enèji ki koute chè a.

- Yon Centralized Call Center (Sant Apèl Santralize, “CCC”) inovatè ap pèmèt NYCHA pi byen itilize resous li ak amelyore sèvis kliyan an, dinamis ak kominikasyon avèk lokatè yo. CCC disponib pou lokatè yo 24 èdtan pa jou ak 7 jou pa semenn pou yo ka rele pou reparasyon epi pou yo ka pran randevou pou antretyen. CCC reprezante “pòt antre” pou anviwònman yon sèvis kliyan pou lokatè yo. Yon nouvo pwogram teknoloji detaye ap fè enfrastrikti CCC a pi solid lè nou bati fondasyon pou konekte enfòmasyon ak dosye lokatè a nan premye pwen kontak la pandan pwosesis aplikasyon

pou lojman an, atravè lavi rezidans fanmi an nan lojman piblik la oswa nan Seksyon 8 la, jouk ou deloje. Sistèm sa a ap fonksyone nan Staten Island, Queens epi lap deplwaye nan Manhattan pwochènman, answit toupatou nan vil la.

- Answit, NYCHA ap desantralize sistèm operasyon pentire ak asansè yo pou gen resous yo toupre pwèn sèvis la.
- NYCHA ap aplike san mank Computerized Heating Automated System (Sistèm Otomatik Chofaj Enfòmatisè), kap pèmèt sistèm chofaj nan abitasyon NYCHA yo kontwole delwen pou direktè pwopriyete a ka idantifye ak evite pwoblèm chofaj anvan menm yo prezante. Lòt teknoloji chodyè chofaj yo ap ranplase rezèwva dlo cho ki pat bay rannman avèk nouvo teknoloji “san rezèwva” epi avèk aparèy tretman dlo kap elimine depo mineral, ki afebli rannman yo.
- Nap idantifye òganizasyon ki baze nan kominote a pou opere oswa pou amelyore jesyon Sant Kominotè NYCHA pandan yo vin sou liy lan.
- NYCHA ap fè tout bon biwo jesyon yo fè yon sèl pou li ka diminye depans yo. Lot biwo yo ap louvri nan pi bon abitasyon yo avèk ekip sou plas pou satisfè bezwen lokatè yo.
- Answit, pou diminye depans yo, NYCHA ap kontinye diminye nan travayè yo lè sèvis manm yo fini. Pou fè sa, lap elimine 50% plas travay ki vid yo, lap diminye frè administratif pwogram kapital nou an, epi lap aplike epay enfrastruktirè òdinatè.

## **6. Divèsifye gwoup revni pou endike risk ki ka genyen nan sibvansyon federal nou**

Pandan NYCHA ap amelyore rannman li, nou dwe tou ankouraje revni ki anfas resous kap diminye yo.

- NYCHA ap ogmante lokasyon espas komèsyal yo sou teren NYCHA yo, pou double efò nan jwenn lokatè selon tarif ki genyen sou mache a.
- NYCHA ap jenere revni nan transfè espas teren nou genyen ki pa trò itilize pou lojman ki pa chè nan tèt ansanm avèk HPD.
- NYCHA ap aplike yon ogmantasyon nan frè ak chaj ki baze sou lokatè nan twa zòn: (1) pou itilizasyon aparèy rezistan lokatè yo posede ak enstale, ki ogmante an pati frè pou kouran elektrik ak itilizasyon dlo. (93 pousan lokatè NYCHA pa peye yon bòdwo pou kouran elektrik oswa pou gaz, ni yo pa peye pou dlo.); (2) pou ranplasman oswa reparasyon atik lokatè yo domaje. (Frè sa yo p ap afekte pifò lokatè yo, se sèlman lokatè ki lakòz domaj yo.) epi (3) pou privilèj espas estasyonman sou tè NYCHA yo, avèk rabè pou lokatè granmoun aje yo ak sa ki enfim yo.

## **7. Ankouraje Aksyon Lejislatif ak Egzekitif nan Washington ak Albany**

Selon gwo rekòmandasyon Majistra Bloomberg, NYCHA ap kontinye efò pou evite lòt pwoblèm kap ronje estabilite finansyè nou. NYCHA ap pouswiv aksyon pouvwa lejislatif ak pouvwa egzekitif la nan Washington ak Albany pou jwenn nouvo finansman fleksib pou lojman ki pa chè.

- NYCHA ap fè yon petisyon nan HUD anba Pwogram inovatè Moving-to-Work (Demenaje-pou-Travay):
  - Bay soulajman nan lòt teritwa ki pa jwenn bourad lajan kòm Kondisyon Sèvis Kominotè;
  - Amelyore règ ak règleman federal epi ofri soulajman nan depans administratif ki pa enpòtan yo;
  - Aplike estrateji pou lojman ak estrateji endepandans yon fason senp pou nou ka melanje gwoup finansman yo pou pi plis fleksibilite finansyè.
- Chèche sipò Albany pou apatman Leta yo ki pa prevwa pou tranzisyon pou Seksyon 8 la.

## **Yon Avni ki gen Bel Pwomès**

NYCHA pa etranje nan chwa ki bay defi oswa ki difisil. Kidonk, NYCHA pa gen chwa: konsèvasyon lojman piblik la ki pa chè ki chita nan kè vil la ki rele “Vil Opòtinite.” Depi lane 1934, lè yo te anonse First Houses nan Lower East Side Manhattan, yo te admire NYCHA nan listwa kòm yon modèl ekselans, konpasyon ak otorite lojman ki pi estab nan peyi a. Avèk Plan sa a, NYCHA ap kontinye reprezante modèl nasyonal sa a depi lontan jiska lavni.

Nou di Majistra Michael R. Blomberg mèsè pou lidèchip li sou lojman ki pa chè yo ak gwo angajman li pran pou asire pratikabilite pi enpòtan resous sa a – lojman piblik yo – pou jenerasyon Nouyòkè ki la kounye a ak pou sa ki pral vini.

**Pou plis enfòmasyon, ale nan sit entènèt NYCHA nan [nyc.gov/nycha](http://nyc.gov/nycha)**

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

TINO HERNANDEZ  
*PREZIDAN*

EARL ANDREWS, JR.  
*VIS-PREZIDAN*

JOANNA ANIELLO  
*MANM*

VILMA HUERTAS  
*SEKRETÈ*

DOUGLAS APPLE  
*DIREKTÈ JENERAL*

AVRIL 2006