



Action Alert: Thursday, September 26 @ 8:00 AM-__

City Planning Commision

Meeting Notice

(Español Abajo)

What's the context?

The City Planning Department has produced two draft ordinances we are interested in, the Citywide Housing Incentive Program (CHIP), and Resident Protections Ordinances (RPO). The City Planning Commission will consider these draft ordinances and make recommendations to the City Council about what changes are necessary.

LA City Planning is in the final stages of revising citywide ordinances that, once passed by City Council, will determine the protections that tenants have, regulations around demolished units, and how and where developers can build new affordable units and buildings. These ordinances are central to a major rezoning program being undertaken by the city that would increase incentives for new mixed-income and affordable housing, and strengthen protections for renters at risk of displacement from new construction. The CHIP ordinance creates incentives for developers to build mixed-income and affordable units, as the TOC phases out by 2026. And the Resident Protections Ordinance includes tenant protections provisions that our organizations have strongly advocated for to ensure that much needed development of affordable housing does not lead to further displacement of our communities. We thank the City staff for strengthening the Resident Protections Ordinance by including a strong, enforceable implementation of relocation assistance requirements, but more changes are needed for these ordinances to adequately protect our communities and create the affordable housing that we need.

Join us in telling the City Planning Commission to revise the draft ordinances to meet LA's most pressing needs for affordable and healthy homes without displacement. ACT-LA is recommending amendments to the current draft ordinances that, taken together, prevent displacement, promote deeper affordability, build more affordable units, strengthen environmental justice, and protect tenants. You can read the specific [proposals here](#).

How to take action:

In Person Public Comment Thursday 9/26

Location: Los Angeles City Hall Council Chambers, Room 340

PUBLIC COMMENT TALKING POINTS

Hello, my name is _____. I am a resident of [neighborhood] and member of [organization]. I am speaking on Items 6 and 7.

I'm here to support ACT-LA's recommended revisions to the CHIP and Resident Protection Ordinances. ACT-LA's recommendations will allow the City to equitably create affordable homes citywide and better protect low-income renters at risk of displacement from new development.

*****Pick one or more points from each of the sections below** Commenters have a time limit of one minute but are encouraged to make points on multiple issues below if they are able.***

**I ask the City Planning Commission to revise the ordinances to:
For Item 6 Renter Protections Ordinance (RPO) -**

- ☐ We applaud the enhanced relocation payments to displaced low income tenants in the most recent RPO draft. However, we also need to increase RSO replacement requirements to steer redevelopment towards non-RSO buildings. Projects should be required to replace RSO units at a 2 to 1 ratio.
- ☐ We strongly support the enforcement amendments that include the ban on demolition by documented harassers and a Private Right of Action for Tenants to ensure that developers who fail to provide tenants with their required right to return face consequences. We also strongly support creating a better process so that tenants are informed of their rights via a stronger tenant notification process.
- ☐ The CHIP and other development incentives like Executive Directive 1 should not harm the different kind of affordability provided by existing Rent Stabilized Units (RSO's) so desperately needed by Angelenos. We ask for higher replacement requirements than a 1 to 1 ratio of demolished RSO's with covenanted affordable units. We also ask that when an RSO is demolished, the replacement unit should be required in addition to the affordable set asides for the Mixed Income Incentive Program and the Affordable Housing Incentive Program.

For Item 7- Citywide Housing Incentive Program (CHIP)

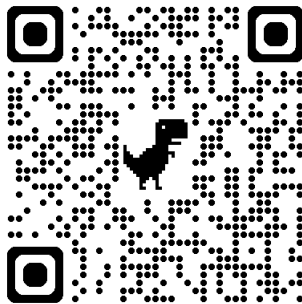
- ☐ I ask the planning commission to take seriously the need to comply with Affirmatively Furthering Fair Housing by requiring deeply affordable housing in meaningful numbers across our City and removing moderate income options. Moderate income units are not affordable to most renters in Los Angeles.

- ☐ We ask the Commission to Expand the Mixed Income Incentive Program and the Affordable Housing Incentive Program to apply to single family zoned parcels in high opportunity areas. We ask that you adopt Option #1 from the City Staff report, and require more deeply affordable housing in the Opportunity Corridor Transition Area Incentives. This is necessary to combat decades of redlining, and begin to end exclusionary zoning.
- ☐ Thank you to City Planning for increasing Acutely Low Income (ALI) as an option in the revised Mixed Income Incentive Program in high opportunity areas. However, to meaningfully serve tenants at the lowest incomes, the amount of deeply affordable units should be increased across all areas. ALI, VLI, ELI, and even LI units should take the place of moderate income units, which are out of reach for most Angelenos.
- ☐ We ask that the ordinance requires public participation before approving projects in areas of heightened environmental justice concerns. Specifically, in areas that appear in the 80th percentile or higher of the CalEnviroScreen map, the City should hear from local community members about potential hazards and health concerns.

We urge you to meet LA's most pressing needs for affordable housing and protections updating the ordinances according to ACT-LA's recommendation.

Thank you

Waiting in line to get in at City Council Chambers Or Can't attend in Person? Virtual Option Available For CPC Meeting!



Here is how to Zoom In:

<https://planning-lacity-org.zoom.us/j/81263873691>

AND USE MEETING ID: 812 6387 3691 AND PASSCODE 656010.

Members of the public who wish to participate in the meeting and offer verbal public comment remotely to the City Planning Commission can either access the link located

above or call (213) 338-8477 or (669) 900-9128 and use Meeting ID No. 812 6387 3691 and then press #. Press # again when prompted for participant ID. Please use Meeting Passcode 656010. For hybrid meeting participation information, please click [here](#).

Additional ways to support ahead of the 9/26 Meeting

One Click Email

We created a [one click email](#) that you can use to share your support of the ACT-LA demands with City Planning, and City Council office staff. Feel free to modify it as you see fit or send it as is.

2) Submit Written Comment email to cpc@lacity.org

Hello, my name is __ and I live in __ neighborhood (and mention organization if you wish)

This comment is in regard to Case Number CPC-2023-7068-CA for the CHIP and CPC-2024-388-CA for the Renter Protections Ordinance

I ask that the City Planning Department fulfill our obligation to equitable development by increasing the provision of deeply affordable units in the housing incentive programs. These housing incentive programs, specifically the Mixed Income and Affordable Housing Incentive Programs, must apply across the City, including single family zoned areas.

Additionally, the City should strengthen provisions to protect tenants, and ensure our stock of affordable housing grows. This includes stronger provisions in the RPO including local preference, enforcement of right to return, and a higher replacement ratio of RSO units with covenanted affordable units. These ordinances are a critical opportunity to fill gaps that exist in our affordable housing provision and tenant protections, and I ask that City Planning take every opportunity to expand equitable access to housing across the City for Angelenos.

Alerta de acción
Jueves 26 de septiembre de 8:30 a. m. a 12:30 p. m.
Comisión de Planificación de la Ciudad
Aviso de reunión

¿Cuál es el contexto?

El Departamento de Planificación de la Ciudad ha elaborado dos proyectos de ordenanzas que nos interesan: el Programa de Incentivos para la Vivienda de la Ciudad (CHIP, por sus siglas en inglés) y las Ordenanzas de Protección de los Residentes (RPO, por sus siglas en inglés). La Comisión de Planificación de la Ciudad considerará estos proyectos de ordenanzas y hará recomendaciones al Ayuntamiento sobre los cambios necesarios.

La Planificación de la Ciudad de Los Ángeles se encuentra en las etapas finales de la revisión de las ordenanzas de la ciudad que, una vez aprobadas por el Ayuntamiento, determinarán las protecciones que tienen los inquilinos, las regulaciones en torno a las unidades demolidas y cómo y dónde los desarrolladores pueden construir nuevas unidades y edificios asequibles. Estas ordenanzas son fundamentales para un importante programa de rezonificación que está llevando a cabo la ciudad y que aumentaría los incentivos para nuevas viviendas asequibles y para personas de ingresos mixtos, y fortalecería las protecciones para los inquilinos en riesgo de ser desplazados por las nuevas construcciones. La ordenanza CHIP crea incentivos para que los desarrolladores construyan unidades asequibles y para personas de ingresos mixtos, a medida que el TOC se vaya eliminando gradualmente para el año 2026. Y la Ordenanza de Protección de Residentes incluye disposiciones de protección de inquilinos que nuestras organizaciones han defendido firmemente para garantizar que el tan necesario desarrollo de viviendas asequibles no conduzca a un mayor desplazamiento de nuestras comunidades. Agradecemos al personal de la Ciudad por fortalecer la Ordenanza de Protección de Residentes al incluir una implementación sólida y ejecutable de los requisitos de asistencia para la reubicación, pero se necesitan más cambios para que estas ordenanzas protejan adecuadamente a nuestras comunidades y creen las viviendas asequibles que necesitamos.

Únase a nosotros para pedirle a la Comisión de Planificación de la Ciudad que revise los borradores de las ordenanzas para satisfacer las necesidades más urgentes de Los Ángeles de viviendas asequibles y saludables sin desplazamientos. ACT-LA recomienda enmiendas a los borradores de ordenanzas actuales que, en conjunto, eviten el desplazamiento, promuevan una mayor asequibilidad, construyan unidades más asequibles, fortalezcan la justicia ambiental y protejan a los inquilinos. Puede leer los detalles específicos aquí: <http://go.act-la.org/CHIPletter>.

PUNTOS DE CONVERSACIÓN

Hola, mi nombre es _____. Soy residente de _____ y miembro de [organización]. Estoy aquí para hacer comentario público sobre el #6 y #7.

Estoy aquí para apoyar las revisiones recomendadas por ACT-LA al CHIP y las Ordenanzas de Protección de Residentes. Las recomendaciones de ACT-LA permitirán que la ciudad cree viviendas asequibles de manera equitativa en toda la ciudad y proteja mejor a los inquilinos de bajos ingresos que corren el riesgo de ser desplazados por nuevos desarrollos.

****Elija uno o más puntos de cada una de las secciones a continuación**** Los comentaristas tienen un límite de tiempo de un minuto, pero se les anima a hacer comentarios sobre varios de los temas a continuación si pueden.

Para el punto 6 de la RPO:

- ☐ Aplaudimos la implementación estricta de los pagos de reubicación para los inquilinos desplazados incluidas en el RPO, sin embargo, también necesitamos aumentar los requisitos de reemplazo de RSO para alejar el desarrollo de los grandes edificios de RSO. Se debería exigir a los proyectos que reemplacen las unidades de RSO en una proporción de 2:1.
- ☐ Apoyamos firmemente las enmiendas que incluyen el derecho de acción privada para los inquilinos que enfrentan acoso debido al desplazamiento, también apoyamos garantizar que los desarrolladores que acosan a los inquilinos y no les informan de su derecho a regresar o reubicarse enfrenten consecuencias. Apoyamos firmemente la creación de un mejor proceso para que los inquilinos estén informados de sus derechos a través de un proceso de notificación a los inquilinos más sólido.
- ☐ El CHIP y otros incentivos para el desarrollo como el ED 1 no deberían perjudicar el tipo diferente de asequibilidad que ofrecen las unidades de Control de Renta, que los angelinos necesitan desesperadamente. Pedimos requisitos de reemplazo más altos que una proporción de 1 a 1 de RSO demolidas con unidades asequibles pactadas. También pedimos que cuando se demuele una RSO, se exija la unidad de reemplazo además de las reservas asequibles para el Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos y el Programa de Incentivos para Viviendas Asequibles.

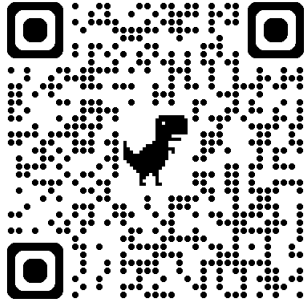
Puntos para el CHIP (Agenda #7)

- Le pido a la comisión de planificación que tome en serio la necesidad de cumplir con la Promoción Afirmativa de Vivienda Justa exigiendo viviendas sumamente asequibles en cantidades significativas en toda nuestra ciudad y eliminando las opciones para personas con ingresos moderados. Las unidades para personas con ingresos moderados no son asequibles para la mayoría de los inquilinos en Los Ángeles.
- Pedimos a la Comisión que amplíe el Programa de incentivos para ingresos mixtos y el Programa de incentivos para viviendas asequibles para que se apliquen a parcelas zonificadas para familias individuales en áreas de alta oportunidad. Pedimos que adopte la opción n.º 1 del informe del personal de la ciudad y exija viviendas más asequibles en los incentivos para áreas de transición del corredor de oportunidades. Esto es necesario para combatir décadas de discriminación crediticia y comenzar a poner fin a la zonificación excluyente.
- Gracias a la Oficina de Planificación de la Ciudad por aumentar la opción de viviendas para personas con ingresos extremadamente bajos (ALI, por sus siglas en inglés) en el Programa de incentivos para personas con ingresos mixtos revisado en áreas de alta oportunidad. Sin embargo, para atender de manera significativa a los inquilinos con los ingresos más bajos, se debe aumentar la cantidad de unidades sumamente asequibles en todas las áreas. Las unidades ALI, VLI, ELI e incluso LI deberían reemplazar a las unidades para personas con ingresos moderados, que están fuera del alcance de la mayoría de los angelinos.
- Solicitamos que la ordenanza exija la participación pública antes de aprobar proyectos en áreas que presenten mayores preocupaciones en materia de justicia ambiental. En particular, en las áreas que aparecen en el percentil 80 o superior del mapa de CalEnviroScreen, la ciudad debería escuchar a los miembros de la comunidad local sobre los posibles peligros y preocupaciones de salud.

Les pedimos satisfacer las necesidades más urgentes de viviendas asequibles y saludables en Los Ángeles actualizando las ordenanzas de acuerdo con la recomendación de ACT-LA.

Gracias

¿Está esperando en la fila para ingresar a la Sala del Concejo Municipal o no puede asistir en persona? ¡Opción virtual disponible para la reunión del CPC!



Enlace de Zoom:

<https://planning-lacity-org.zoom.us/j/81263873691>

Y UTILICE EL ID DE LA REUNIÓN: 812 6387 3691 Y EL CÓDIGO DE CONTRASEÑA 656010.

Los miembros del público que deseen participar en la reunión y ofrecer comentarios públicos verbales de forma remota a la Comisión de Planificación de la Ciudad pueden acceder al enlace que se encuentra arriba o llamar al (213) 338-8477 o al (669) 900-9128 y usar el número de identificación de la reunión 812 6387 3691 y luego presionar #.

Presione # nuevamente cuando se le solicite el número de identificación del participante.

Utilice el código de acceso de la reunión 656010. Para obtener información sobre la participación en la reunión híbrida, haga clic aquí.