

1850 S. Racine – General Information

Proposal Concept

What is the concept?

A new 6-story 45-unit affordable housing development with a unit mix of 20 one-bedroom, 20 two-bedroom, and 5 three-bedroom units for families earning 30% to 60% of the Area Median Income.

Why so many one and two-bedroom units?

Among affordable units, the Chicago Housing Authority (CHA) and The Resurrection Project (TRP) sees the highest demand for one and two bedrooms.

Will the development have parking?

Yes. The project will have 31 parking spaces available to its residents. See Parking and Traffic section below.

Renting

Who is eligible to apply for an apartment at 1850 S Racine?

Families earning between 30% and 60% Area Median Income, or between \$17,800-\$58,920 annual household income are eligible to apply. For more information about our affordable housing units, please see the **Renting an Affordable Housing Unit with TRP** handout.

Do individuals in the neighborhood have priority to the units?

The Fair Housing Act prohibits discrimination in the sale, rental, and financing of dwellings, and in other housing-related transactions, because of race, color, religion, sex, familial status, national origin, and disability. It also requires that all federal programs relating to housing and urban development be administered in a manner that affirmatively furthers fair housing. That said, HUD does permit some preferences to be given to eligible applicants who qualify for a preference to receive housing before any other applicant. Page 3 of our Rental Apartment Application states those preferences and provides opportunities for applicants to tell us why they believe they qualify for preference.

Will TRP provide accessibility for disabled residents?

Yes. TRP buildings are funded with Federal, State, and City programs that require 5% of the units to be built for persons with mobility impairments and 2% for persons with visual/hearing impairments. In addition, residents can approach us with requests for needs they may develop throughout their tenancy and TRP responds with reasonable accommodations as appropriate.

Parking and Traffic

Parking

TRP will meet City zoning requirements to provide 7 spaces for every 10 units. Historically, TRP has seen sufficient parking available at its properties. In the affordable housing industry, it is typical as low-income tenants tend to use more public transportation to commute to their jobs than privately owned vehicles.

Traffic Congestion

While the construction of the development will temporarily cause traffic congestion, the development is adding 31 parking spaces for its residents. Therefore, we anticipate minimum additional traffic congestion than what is in the community now.

Impact on Property Values & Taxes

Effect on home values in surrounding area

Several studies carried out by credible institutions and firms (Stanford University, Trulia, NYU Furman Center, etc.) have studied the impact that low income housing has on surrounding property values. These studies have all determined that it has no impact on property values.

Does TRP pay taxes?

Yes, TRP pays property taxes on all its residential buildings and therefore pays taxes like all other property owners in the community. Our properties contribute to the tax base which funds, schools, roads, City services, etc.

Hiring Requirements

Will TRP Hire locally?

TRP will hire professional services firms (Architect/engineers, environmental consultants, attorneys, etc.) and a General Contractor with the experience/qualifications needed to execute a successful affordable housing transaction. TRP will openly procure these services and award them to the highest qualified respondent. Local firms will be invited.

Additionally, the City of Chicago's funding has several requirements including: 25% Minority/Disadvantaged and/or Veteran owned business enterprise and 5% Women owned businesses be awarded contracts. There are also City resident hiring requirements imposed on those businesses. TRP and the General Contractor are monitored by the City of Chicago throughout construction to prove they are compliant with these requirements. TRP has always met or exceeded these requirements.

Efforts to Combat Displacement

The Community expressed concerned with the lack of affordability in the neighborhood.

The Pilsen Quality of Life Plan's Housing component was recently updated and puts forward several strategies that local organizations such as Spanish Coalition for Housing and TRP are working together to implement. A recent example of this is the Affordable Requirements Ordinance which TRP worked with the City of Chicago's Department of Planning and Development to draft. TRP also convened with several partners agencies in Pilsen and Little Village to review the draft program and provided feedback to the City, some, though not all, of which they took and incorporated into the Ordinance. The ordinance was adopted January 2019 and is effective through December 2023. The ARO not only provides affordable unit requirements, it also will fund Homeownership and landlord programs for owners who want to invest in the properties and commit to maintain units affordable in Pilsen and Little Village.

The ARO is only one of many tactics the Pilsen Planning Committee on Housing is exploring to accelerate the production of affordable units in Pilsen.

Impact of the displacement of families:

- Student enrollment is decreasing in the schools leading to loss of funding and school closures
- Community serving nonprofits (anchor institutions in Pilsen) lose funding for their programs such as afterschool programs, nonprofits unable to demonstrate impact and therefore lose their funding.
- Loss of a sense of community
- Residents feel betrayed by the very institutions established to serve the community
- The Mexican/Latino compact feels threatened
- Small latino serving business lose customers and begin to shut down
- Overall, the effects feel like a spiraling impact threatening the culture of Pilsen

This climate creates a deepening sense of advocacy for those remaining in the community to protect what's being lost. It paves the way for renewed activism and for institutions to be more transparent about their motives, intended impacts, and to change the way they engage and serve residents' needs.

1850 S Racine- Información general

Concepto de Propuesta

¿Qué es el concepto?

Un desarrollo nuevo de seis pisos y cuarenta y cinco unidades a buen precio con un mezcla de unidades de veinte unidades de un dormitorios, veinte unidades de dos dormitorios, y cinco unidades de tres dormitorios para familias que ganan entre 30% y 60% del ingreso mediano de la área.(AMI).

¿Por qué el desarrollo tiene tantas unidades de uno y dos dormitorios?

Entre las unidades asequibles, la Autoridad de Vivienda de Chicago (CHA) y el Proyecto de Resurrección (TRP) ven la mayor demanda de uno y dos dormitorios.

¿El desarrollo tendrá estacionamiento?

Sí. El proyecto tendrá 31 espacios de estacionamiento disponibles para los residentes.

El Alquiler

¿Quién es eligible para aplicar por una unidad en 1850 S Racine?

Las familias que ganan entre 30%-60% del ingreso mediano de la área, o entre \$17,800 y \$58,920 de ingresos familiares anuales están eligible para aplicar. Para más información sobre nuestras unidades a buen precio, vea el folleto del **Alquilar un Unidad de Vivienda Asequible con El Proyecto de la Resurrección**.

¿Puede TRP reservar unidades sólo para los residentes de Pilsen?

La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en la venta, el alquiler y la financiación de viviendas, y en otras transacciones relacionadas con la vivienda, por motivos de raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional y discapacidad. También requiere que todos los programas federales relacionados con la vivienda y el desarrollo urbano se administren de manera que favorezca positivamente la vivienda justa. Sin embargo, HUD permite que algunas preferencias sean dadas a los solicitantes elegibles que califican para una preferencia para recibir vivienda antes que cualquier otro solicitante. La página 3 de nuestra aplicación de Apartamento rental declara esas preferencias y proporciona oportunidades para que los solicitantes nos digan por qué creen que califican para preferencia.

¿TRP proporcionará accesibilidad para los residentes discapacitados?

Los edificios de TRP están financiados con programas federales, estatales y municipales que requieren el 5% de las unidades para ser construidas para personas con impedimentos de movilidad y 2% para personas con discapacidades visuales/auditivas. Además, los residentes pueden acercarse a nosotros con las solicitudes de necesidades que pueden desarrollar a lo largo de su arrendamiento y TRP responde con adaptaciones razonables.

Estacionamiento y Tráfico

Estacionamiento

TRP cumplirá con los requisitos de zonificación de la Ciudad de Chicago para proporcionar 7 espacios por cada 10 unidades. Históricamente, TRP ha visto suficiente estacionamiento disponible en sus propiedades. En la industria de la vivienda asequible, es típico que los inquilinos de bajos ingresos tiendan a usar más transporte público para desplazarse a sus trabajos que los vehículos de propiedad privada.

Congestión del tráfico

Mientras la construcción del desarrollo causá temporalmente la congestión del tráfico, el desarrollo va tener 31 espacios de estacionamiento para los residentes. Por lo tanto, nosotros anticipamos mínimo congestión del tráfico adicional de lo que ya está en la comunidad ahora.

Impacto en los Valores de Propiedad e Impuestos

Efecto en los valores de casa en la área circundante y los impuestos de la propiedad

Varios estudios haciendos por las instituciones y las firmas creíbles (Stanford University, Trulia, NYU Furman Center, etc.) han estudiado el impacto que la vivienda asequible tiene en los valores de propiedad circundante. Los todos determinen que no hay un impacto en los valores de la propiedad.

TRP paga impuestos de la propiedad en todos los edificios residenciales y por lo tanto paga los impuestos como todos de otros dueños de la propiedad en la comunidad. Nuestras propiedades contribuyen a la base imponible que financia las escuelas, los pasos, los servicios de la Ciudad, etc.

Requisitos de Contratación

¿TRP contratará localmente?

TRP contratará las firmas de los servicios profesionales (El arquitecto/los ingenieros, los consultores ambientales, los abogados, etc.) y una Contratista General con la experiencia necesaria para ejecutar una transacción de la vivienda asequible que tiene éxito. TRP procurará los servicios abiertamente y los galardonará a lo que responde de mayor calidad. Las firmas locales estarán invitidos.

Adicionalmente, el financiamiento de la Ciudad de Chicago tiene varios requisitos que están incluyendo: 25% empresas negocios propias por las Minorías/ los Desamparados y/o los Veteranos y 5% negocios propios por Mujeres están galandarados los contratos. Hay los requisitos de la contratación de los residentes de la Ciudad que están impuestos en los negocios. TRP y la Contratista General están monitorizadas por la Ciudad de Chicago durante la construcción para probar que están cumplidos con estes requisitos. TRP siempre ha satisfacido estes requisitos.

Esfuerzos para combatir el desplazamiento

El componente vivienda del Plan de la Calidad Vida de Pilsen había actualizado y se ofrece varias estrategias que las organizaciones locales como Spanish Coalition for Housing y TRP están trabajando juntos para implementar. Un ejemplo reciendo de esta es la Ordenanza de los Requisitos Asequibles que TRP trabajó con el Departamento de la Preparación y Desarrollo de la Ciudad de Chicago para hacer un

borrador. TRP también convocó con varias agencias socias en Pilsen y Little Village para revisar la programa boceta y producir comentario a la Ciudad, algunos, sin embargo no todos, de los que saca y ha incorporado en la Ordenanza. La ordenanza fue adoptado el enero del año 2019 y está en efecto durante el diciembre del año 2023. El OdRA produce no solo los requisitos asequibles, sino también financia las programas de la propiedad de la vivienda y el dueño para los dueños que quieren invertir en las propiedades y comprometerse a mantener las unidades es están asequibles en Pilsen y Little Village.

La OdRA es solo de muchas tácticas que el Comité de Plaificación de Pilsen en la Vivienda está explorando para acelerase la producción de las unidades asequibles en Pilsen.

El impacto del desplazamiento de las familias:

- La matricula de estudiantes está bajando en las escuelas que conduce a perder financiamiento y los cierres de escuelas
- La comunidad que serve las organizaciones sin ánimo de lucro (las instituciones ancladas en Pilsen) perden el financiamiento para las programes tal como las programes extraescolares, las organizaciones sin ánimo de lucro no pueden demostrar el impacto y por eso perden su financiamiento
- El perder de un sentido de comunidad
- Los residentes se sienten traicionado por las mismas instituciones que están establecidas para server la comunidad
- El compacto Latino/de México se siente amenazado
- Los negocios pequeños que sirven los latinos perde los clients y empieza a cerrar
- En general, los efectos dan la impresión de un impacto escalado que está amenazando la cultura de Pilsen

Este clima crea un sentido de defensa que se hace cada vez más intense para quienes se quedan en la comunidad para proteger lo que está desaparecido. Lo sienta las bases por activismo renovado y por las instituciones ser transparante acerca de sus intenciones, los impactos deseados, y para cambiar la manera que ellos se entrente y serve las necesidades de los residentes.