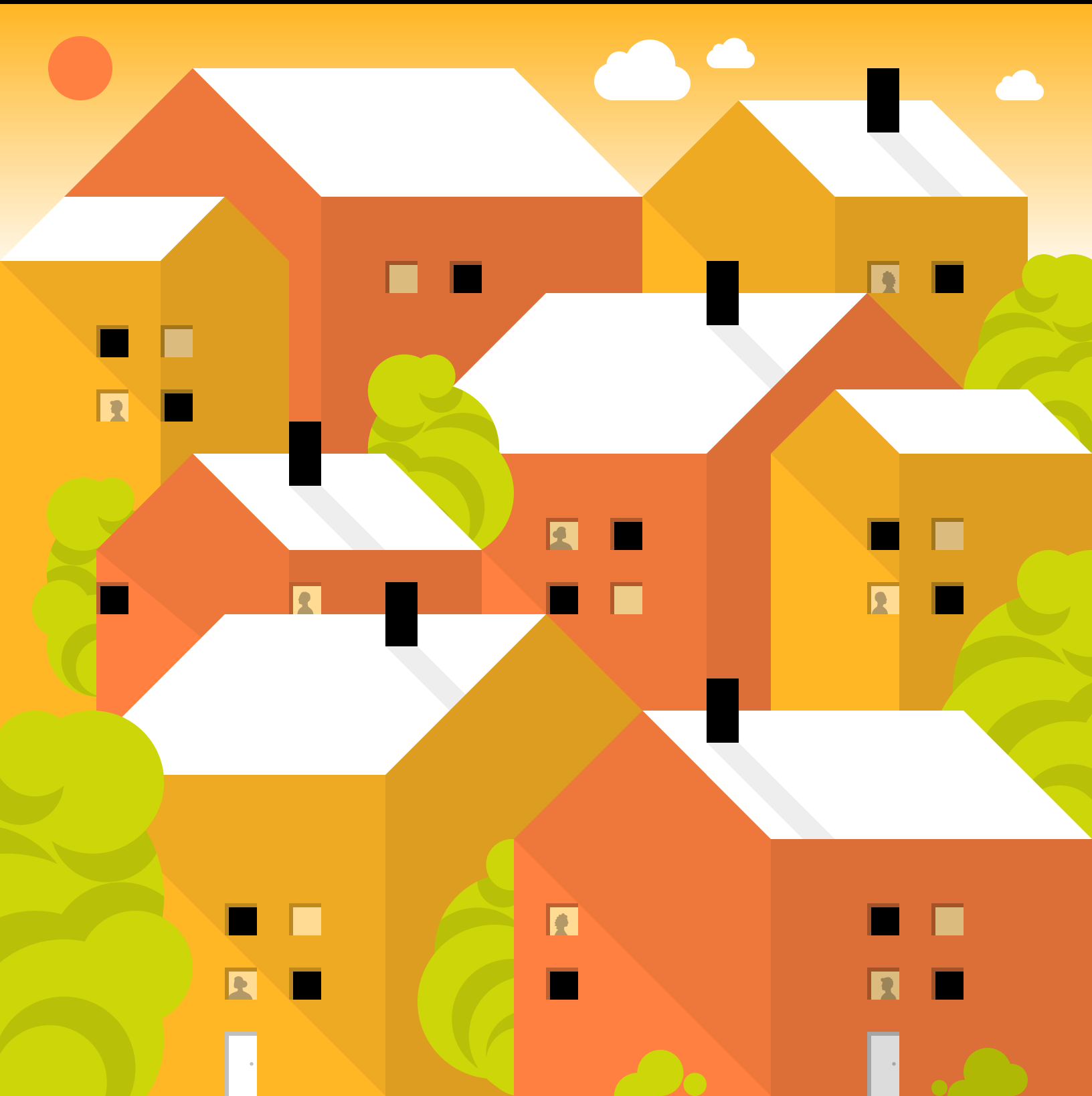


KAY NOU, AVNI NOU

Bati Pouvwà Pou Genyen Kontwòl Lwaye Pou Kominote Ki Solid

REZIME EKZEKITIF

Tram Hoang and Ameer Chew | July 2025



REZIME EKZEKITIF

Nan mwa ki sot pase yo, atak volontè sou demokrasi diminye kapasite ajans federal yo pou ranfòsman lwa ki enpòtan sou lojman ak dwa imen, epi abolisyon pwoteksyon konsomatè, ki te pran anpil tan pou yo te ka jwenn, rann tout moun a risk anba tendans antrepriz yo ki predate epi k ap chèche profi. Pandan se tan, nan kominote riral yo ak tout bout kwen peyi a, òganizatè ap mande pou yo mete kontwòl sou pri lwaye pou pwoteje lokatè kont pri k'ap monte san rete epi konbat pwofi san kontwòl nan kominote tou patou.

Zouti pwisan sa, ke yo manke itilize, ka fè yon enpak konsiderab: si kontwòl lwaye ta vin yon realite nan 45 eta kote lwa sa pa ekziste, yon lòt 31.5 milyon famyi k'ap lwe kay t'ap estabilize. Nan tout fanmiy sa yo k'ap benefisye de kontwòl sou pri lwaye, 19.7 milyon nan yo (oswa 60 pou san) pami moun a revni ba, epi 14.7 milyon (oswa 47 pou san) pami fanmiy koulè. Ekspansyon kontwòl lwaye pap selman bay lokatè otonomi, men l'ap ede souteni kominote yo epi ede jistis rasyal ak ekonomik avanse.

Yon ekip òganizatè lokatè, defansè piblik, avoka ak moun k'ap fè rechèch ekri rapò sa, pou li ka sèvi de zouti pou tout gwoup òganizatè oswa defansè k'ap kòmanse—oubyen kontinye—fè kanpay pou kontròl lwaye. Li afime sa mouvman jistis pou lojman t'ap diskite depi plizyè dizèn ane: depandans sou mache prive - pi enpotan ankò, dereglemantasyon - pap rezoud bezwen pou kay bon mache, ni li pap ranplase pèt rapid lwaye a ba pri. Anplis de sa, li ofri enfòmasyon solid, gid pou konsèy politik, panse estratejik, aprantisaj sou teren pou sipote kanpay k'ap cheche kreye wout pou bati pouvwa sou kontwòl lwaye ak plis ankò. Rapo sa gen senk seksyon:

Seksyon 1.0

Kisa Kontwòl Lwaye ye?

Kontwòl lwaye se yon poto mitan nan politik lòjman, pou pwoteksyon ak estabilite kay ak kominote antye, sou yon mache kote profi pi enpotan. Seksyon sa prezante prinsip pou konsepsyon politik ki pi solid e ofri nou menm k'ap li sa, yon istwa byen kout sou kontwòl lwaye, k'ap plase moman sa nan kontèks lwa Ameriken sou lòjman ak istwa sou byen imobilye. Pwen enpòtan:

- Oganizate dwe vize kontwòl sou kay vid, pwoteksyon o maksimòm, diminye twou vid ak egzansyon, kreye program santre sou lokatè ki byen etabli avèk sistèm solid pou yo fonksyone.
- Etazini gen yon istwa sou kontwòl lwaye sa fè yon syèk. Ajoute sa ak yon istwa pi long ankò sou asosyasyon k'ap cheche pwoteje fonksyon kapitalis ak rasyal dwa pwopriyete ameriken, epi k'ap rejte lokatè kòm si yo pa merite patisipe nan sistèm politik ak sosyal peyi sa.

Seksyon 2.0

Konprann Chan Batay la

Pandan oganizatè ak militan ap monte kanpay, li enpòtan pou yo konprann kondisyon lavi lokatè ak travayè yo, tout fòs k'ap agrave inegalite ak tout antite k'ap goumen pou febli mouvman jistis pou lòjman. Seksyon sa ap eseye konplete konesans yo jwenn a travè eksperyans lokatè yo viv avèk done ak rechèch sou opozisyon an. Pwen enpòtan:

- 15 milyon—oswa 82 pou san- moun nan inite lokasyon ki rantre mwens ke 200 pou san sou nivo liy povrete federal la te fòse peye lwaye ak plis ke 30 pou san nan lajan ke yo touche, epi 55 pou san lokate ak revni ki ba te oblije peye plis ke mwatye de sa yo touche.¹
- Depi 2013, Etazini pedi plis ke 2.5 milyon kay a pri ba, ki t'ap lwe pou mwens ke \$600 pa mwa—akòz pwopriyetè yo k'ap monte pri lwaye.²
- Konyè a, envestisè enstitisyonèl yo posede majorite inite lokasyon yo Ozetazini, epi yo pa montre okenn siy ke y'ap ralenti.³ Konpayi investisman prive sa yo, non selman yo afekte lokatè nan apatman yo, men yo afekte lojman sou tout mache a an jeneral, paske sa pèmèt ti propriyetè yo pran avantaj kouvèti sa pou yo monte pri lwaye yo.
- Sis asosyasyon pwopriyetè antrepriz ke yo ekzamine sou rapò sa depanse yon sòm lajan enpresyonan de 326 milyon dola⁴ pou fè aktivite lòbi federal nan ane fiskal 2020 pou rive 2023, pandan ke yo ranmase \$1.86 milya dola⁵ kòm revni konbine.

Seksyon 3.0

Pouki Kontwòl Lwaye

Kontwòl lwaye fonksyone: li bon pou amelyore imediatman estabilite nan lojman ak abòdabilite pou lokatè aktyèl yo sou yon echèl ki enkonparab ak lòt opsyon politik. Estabilite pou lojman, bò kote pa li, ankouraje yon kaskad benefis sou plan ekonomik, sante, edikasyon, sivik ak klimatik pou kominote yo an antye. Epi tou, kontwòl lwaye popilè pami moun k'ap vote—ni pou pwopriyetè kay, ni pou lokatè. Seksyon sa bay òganizatè ak defansè yo sijè diskisyon ki fò, detay solid, prè konvenkan pou enfòmè baz yo, epi pouse moun k'ap fè politik yo pou aliye yo sou bò kontwòl lwaye. Pwen enpòtan:

- Kontwòl lwaye bay yon benefis ki pa pwopòsyonèl a lokatè ak renvi ki ba, moun koulè ak lòt gwoup ki majinalize. Ekspansyon ak enpak rapid li kreye on baryè enpòtan kont depasman epi ede prezève lojman bon mache ak pri ki pi ba ki deja egziste yo.
- Kontwòl lwaye pi efektif pou konsèvasyon pri bon mache ak estabilite lè li genyen kontwòl sou kay vid—ki limite ogmantasyon lwaye menm apre lokatè yo demenaje.
- Si lojman abòdab, tout moun genyen. An 2020, si chay lwaye pa te lou pou tout lokatè nan peyi a, yo t'ap wè 141 milya dola anplis kòm revni disponib.⁶ Opòtinite rate sa reprezante plizyè milya dola ki te ka reenvesti nan kominote ak ekonomi lokal yo.
- Soti Arizona pou rive Pennsylvania, de Nouyòk a Washington, yon gran majorite lokatè ak pwopriyetè kay favorize kontwòl lwaye—epi 78 pou san lokatè ki anrejistre pou vote nan eta konpetitif yo di ke yo gen plis chans pou vote pou politisyen ki sipòte li. Sou nivo lokal ak eta yo, politisyen ki soutni kontwòl lwaye ap genyen nan eleksyon yo.

Seksyon 4.0

Bwat zouti pou remède e repons a dispit komen kont kontwòl lwaye

Endistri byen imobilye investi anpil tan ak resous pou fè kanpay dezenfòmasyon ak laperèz. Seksyon sa se pou bay òganizatè repons ak analiz pou ede konbat kont folklorik ak move konsepsyon, pandan ke y'ap tire atansyon sou istwa moun ki pi afekte yo. Pwen enpòtan:

- Kontwòl lwaye pa diminye pwodiksyon lojman, oubyen, li pa mennen deklin nan antretyen. Li bay pwopriyetè yo yon mwayen pou jwenn pwofi ki jis sou envestisman yo.
- Ofri lojman sèlman pa ka rezoud kriz kay abòdab nou genyen an, epi, yon mache ki pou pwofi pap—e pa kapab—bati kay a bon pri sou yon echèl ki ka reponn a bezwen kominote yo.
- Tout pwopriyetè kay, kèlkeswa gwose yo, regle biznis yo nan yon mache ki kontwole. Objektif kontwòl lwaye se pou anpeche konpòtman predatè k'ap cheche pwofi, e pa gen yon biznis, kèlkeswa gwose li, ki ta sipoze gen dwa inyore règleman rezonab yo.
- Lè nou ekzamine realite sou sistèm lojman enjis nou yo, kontwòl lwaye se yon repons lojik pou fè balans sou pouvwa preske san limit pwopriyetè yo genyen. Ak restriksyon sou pouvwa pwopriyetè yo gen sou mache a, kontwòl lwaye diminye pri ekonomik pwopriyetè sa yo ka chaje lokatè yo.

Seksyon 5.0

Gid Pou Genyen Kontwòl Lwaye

Tout kanpay sou kontwòl lwaye swiv wout ki diferan; seksyon sa se yon gid taktik pou òganizatè ak defansè nan nenpòt faz yon kanpay. Li komanse ak yon gid detaye pou kreye règleman sou kontwòl lwaye, yon entwodiksyon sou baz legal pou kontwòl lwaye dapre lwa federal ak lwa eta yo, avèk yon rezime sou konpleksite preanpsyon leta. Li gen ladan leson ke yo tire de etid ka sou lòt kanpay a travè peyi a, ki pale de jan yo fè avanse lwa ki poze fondasyon sou kontwòl lwaye, genyen kontwòl lwaye a menm, pwoteje e ranfòse kontwòl lwaye ki te ekziste deja, epi goumen pou yon ekzekisyon ak aplikasyon solid. Pwen enpòtan:

- Pou konstwi yon bon politik sou kontwòl lwaye, sa mande pou yo konsantre sou lokatè ki moun koulè ak lokatè ki gen yon revni ki ba, pou devlope yon analiz ki solid sou sitiyasyon politik ak legal la, epi kreye yon plan pou bati pouvwa ki nesèse pou jwenn vitkwa.
- Jis konyèa, yo byen etabli ke kontwòl lwaye pa vyole okenn lwa federal. Lakou siprem Etazini te konfime lwa sou kontwòl lwaye yo plizyè fwa et li rejte tout tantativ pou fè revize desizyon ke li te pran anvan 2024.
- Eta yo ka abize pouvwa preanpsyon yo—lè yo itilize kapasite yon gouvènman ki nan pi wo nivo pou dimiyè oswa retire otorite yon lot ki nan ba nivo—pou ranfòse sistèm opwesyon epi febli demokrasi lokal yo. Lejislasyon preanpsyon sou kontwòl lwaye, ke gwo antrepriz yo ap jere, bloke ou byen anpeche plis ke 30 eta ajiste pri kay an lokasyon yo.

FIGURE 1

Gid pou Etid Ka nan Seksyon Sa

Etap Kanpay	Oganizasyon	Lwa	Wout Kanpay	Estrateji Kle
Genyen Règleman ki Poze Baz pou Kontwòl Lwaye	Colorado Homes for All (COHFA) (Kolorado Kay Pou Tout Moun)	Nan tout eta a, eviksyon ak kòz	Lejislasyon leta a travè pouvwa lejislatif	Pratike disiplin naratif; evite tout konpromi ki ta ka febli viktya a lavni.
Genyen Kontwòl Lwaye	Alliance of Californians for Community Empowerment (ACCE) (Alyans Kalifònyen pou Otonomi Kominotè)	Nan tout eta a, kòz jistifye ak kontwòl lwaye	Lejislasyon leta a travè pouvwa lejislatif	Fè alyans ak sendika travayè yo; pwofite de enfliyans pèsonalite piblik yo.
	Make the Road Connecticut (Bati Wout La Connecticut)	Nan tout eta a, kontwòl lwaye	Lejislasyon leta a travè pouvwa lejislatif	Santre enpòtans jistis pou lang; fè kannva estratejik nan distri yo.
Pwoteksyon ak Ranfòsman Kontwòl Lwaye	Housing Justice for All New York (HJ4A) (Jistis Lojman Pou Tout Moun Nouyòk)	Nan tout eta a, kòz jistifye ak kontwòl lwaye	Lejislasyon leta a travè pouvwa lejislatif	Kontinye ogmante defans dwa moun; soti de pasaj pou ale nan aplikasyon.
	CASA	Kontwòl lwaye nan tout konte Prince George ak konte Montgomery yo	Lejislasyon konte a travè komisè konte	Etabli baz la nan yon tan kalkile; fè kontwòl lwaye yon pwoblèm pou eleksyon.
Ekzekisyon ak Aplikasyon Kontwòl Lwaye	Pasadena Tenants Union (PTU) (Inyon Lokatè Pasadena)	Nan tout vil la, kòz jistifye ak estabilizasyon lwaye	Inisyativ bilten vòt nan Pasadena, California	Negosye estrikti pou yon biwo konsèy lwaye; bati epi anboche moun pou yon nouvo depatman nan vil la.
	Housing Justice Center (HJC) (Sant Jistis Pou Lojman)	Kontwòl lwaye nan tout vil la	Inisyativ bilten vòt nan Saint Paul, Minnesota	Itilize dwa prive pou pran aksyon; jwenn zouti pou fè defans pou aplikasyon administratif.

Konyea plis ke jamè, se moman pou pran aksyon ak ijans pou anpeche moun rete san kay, pwoteje lokatè epi asire nou ke kominote yo ap kontinye devlope. Tou patou nan peyi a, òganizatè ak militan ap debat sou sa sitiyasyon pwoviswa sa yo ap pote sou nivo federal la pou eta yo ak pouvwa lokal yo. Konpilasyon analiz ak leson ke yo tire de tout efò ki reyisi yo bay òganizatè zouti ke yo bezwen pou yo mete ansanm epi avanse kanpay estratejik pou kontwòl lwaye.

Telechaje rapò a nan: <https://www.policylink.org/resources/publications/our-homes-our-future>

NOTES

- 1 National Equity Atlas analysis of 2022 5-year American Community Survey microdata from IPUMS USA.
- 2 Whitney Airgood-Obrycki, Alexander Hermann, and Sophia Wedeen, “Deteriorating Rental Affordability: An Update on America’s Rental Housing 2024,” Research Brief. Harvard Joint Center for Housing Studies, December 2024, p. 9, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_rental_affordability_airgood-ob_rycki_2024.pdf; Wedeen, “Low-Cost Rentals Have Decreased in Every State | Joint Center for Housing Studies,” Housing Perspectives, July 6, 2023, <https://www.jchs.harvard.edu/blog/low-cost-rentals-have-decreased-every-state>.
- 3 Lee, Hyojung. “Who Owns Rental Properties, and Is It Changing? | Joint Center for Housing Studies.” *Joint Center for Housing Studies*, August 18, 2017. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/who-owns-rental-properties-and-is-it-changing>.
- 4 Lobbying data from Propublica’s Nonprofit Explorer tool.
- 5 Revenue data from Propublica’s Nonprofit Explorer tool.
- 6 National Equity Atlas analysis of 2020 5-year American Community Survey microdata from IPUMS USA.

PolicyLink

Headquarters

1438 Webster Street
Suite 303
Oakland, CA 94612
t (510) 663-2333

www.policylink.org

LinkedIn: /PolicyLink

Instagram: @policylink



Headquarters

449 Troutman Street
Suite A
Brooklyn, NY 11237
t (347) 985-2220

populardemocracyinaction.org

Facebook: /CPDAction

X: @popdemocaction

Instagram: @popdemocaction



Headquarters

388 Atlantic Ave
3rd Floor
Brooklyn, NY 11217
t (844) 788-2489

www.righttothecity.org

Facebook: /ourcityrttc

X: @ourcityRTTC

Instagram: @ourcityrttc