

Bienvenue sur le site de l'association M.A.P.S.

MOUVEMENT MAISONS ATTACHÉES PERSONNALISÉES ET STANDARDISÉES Nous voulons augmenter l'accès à la propriété individuelle durable. Nous exigeons que nos gouvernements fasse de l'accès à la propriété individuelle, une priorité. Nous exigeons que le gouvernement du Québec investisse entièrement le champ des infrastructures publiques. Il est impératif d'agir avec justesse pour ce qui compte en matière d'aménagement résidentiel.

Nous voulons des politiques qui favorisent le développement de quartiers résidentiels qui donneront l'envie de marcher naturellement; sécuriseront les cyclistes et préserveront la circulation automobile dans son aspect pratique et universel tout en assurant une densité optimale d'habitations.

"On le dit depuis un bon moment, les taux d'intérêt devraient remonter en quelque part en 2015, ce qui appliquera encore plus de pressions sur le marché de l'immobilier. Les prix pourraient baisser, ce qui théoriquement, fera pencher la balance du côté des demandeurs. Mais les prêts coûteront plus cher du fait des taux plus élevés... On n'en sort pas, l'accession à la propriété restera problématique, à moins que les gouvernements ne décident d'en faire un enjeu et imaginent des stratégies pour donner une chance aux nouveaux acheteurs." - paru sous le titre 'Les jeunes, rebutés par le prix à payer pour être maîtres chez eux', René Vézina, Journal Les Affaires Édition du 27 septembre 2014.

Ce qui suit est ce que nous avons imaginé comme stratégie pour augmenter l'intérêt aux maisons attachées.

UN MODÈLE DE MAISON QUE L'ON DEVRAIT VOIR DAVANTAGE DANS LES PROCHAINES ANNÉES
Un sous-sol.

Et au niveau du sol un garage et une entrée.

On monte l'escalier et c'est l'étage principal avec cuisine, salle à manger, salon et salle de bain.

On monte encore et on arrive au corridor avec 3 chambres et une salle de bain complète.

On monte une dernière série d'escaliers pour arriver au toit aménagé comme on veut soit en patio, gazon, jardin, etc. Avec une cour voire un jardin sur le toit, on pourrait diminuer la superficie d'une cour au sol à l'arrière de la maison ou sur le côté.

UN QUARTIER M.A.P.S. POUR AUGMENTER ENCORE DAVANTAGE LA VALEUR DES MAISONS ATTACHÉES ET EN RANGÉE.

On peut attacher ces maisons de propriété individuelle, à d'autres maisons en propriété individuelle, de chaque côté ou d'un seul côté et à l'arrière également. Chaque maison étant entièrement indépendante n'ayant pas de mur de fondation ni de mur mitoyen partagé avec ses voisins.

Des rues et ruelles s'installant dans un modèle quadrillé n'est rien de nouveau sauf que nous croyons que c'est ce qu'il faut faire pour arriver à une meilleure qualité d'aménagement. La densité serait également améliorée par rapport à la banlieue actuelle puisqu'il n'y aurait que très peu d'espace au devant des maisons assurant aucune possibilité d'y stationner sa voiture. Il y aurait une banquette bordant la rue afin de permettre d'y tasser la neige en hiver qui permettrait également un trottoir libre de saillies d'entrées. Au total cette surface publique aurait une profondeur de 5 pieds. L'endroit pour se garer, sera donc le garage au niveau sol qui serait conçu pour ne pas avoir de porte sauf lorsque désiré. La maison étant isolé également de cette zone rectangulaire à sa base. Le vas-et-viens de l'automobile ne serait donc pas contraint et l'espace occupé pour stationner serait inclut à même la surface de la maison. Cette fonction permettrait ensuite d'interdire le stationnement dans les rues de réduire par le fait même la largeur des rues.

Le premier étage au niveau du sol servant d'unique endroit pour garer la voiture, entreposer et accéder à l'espace habitable de la maison assure également une sécurité sanitaire en cas d'inondations. De plus, il est l'unique espace pouvant accueillir la voiture ce qui permet une certaine assurance que des maisons de type M.A.P.S. ne pourraient être converties à des fins résidentielles soit en duplex ou autre. À l'arrière des maisons viendrait la cour d'une profondeur efficace et à l'arrière des cours ce serait un espace social également mais cette fois, public sous la forme d'une ruelle incluant piste cyclable et sentier pédestre. Les fils électriques pourraient également y être enfouis.

Ce type de quartier contiendrait davantage de rues mais puisque les voitures ne pourraient se stationner dans les rues, elles seraient moins larges donc nécessiteraient pas plus de bitume que pour la banlieue typique actuelle. De plus, l'occupation du terrain étant maximisée, la densité urbaine serait augmentée même si on incluait des cours. Dans un modèle M.A.P.S. toute cour au sol serait standardisée et carrée puisque cela maximise le nombre de pieds carrés pour une profondeur minimale. La largeur de cette cour suivrait la largeur de la maison qui serait également carrée. Ainsi, la continuité et les paramètres du quartier M.A.P.S. seraient préservés. Ce serait beaucoup plus efficace et la densité urbaine serait augmentée significativement par rapport aux banlieues existantes. Ce serait des quartiers fluides, donnant un espace à chacun et chacune et ce peu importe l'âge car l'étage principal pouvant facilement devenir des 3 1/2 faibles en entretien. Vivre et socialiser ensemble plutôt qu'en segment serait un acquis de ce type d'aménagement qui existerait en plus des autres types d'aménagements qui sont déjà favorisés.

Ce serait tout l'inverse de la privatisation et du dédain du collectif de la banlieue nord-américaine actuelle. Dans une société où les relations humaines même en bas âge sont souvent éclatées, il serait opportun de développer des projets au moins inspirés par M.A.P.S. Le tout dans un plan d'urbanisme qui assurerait des écoles et autres espaces publics sujets à favoriser l'esthétique favorable au développement des gens.

Un modèle de quartier M.A.P.S. pourrait permettre jusqu'à 30% de plus de maisons par rapport à la densité moyenne nette actuelle. Par exemple, la densité moyenne nette de l'agglomération de la ville de Québec se situe à 27 logements par hectare selon les chiffres du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec (SAD) de 2015. Pour des maisons M.A.P.S. de 24'x24' avec cour de 18'x24', des ruelles de 18' et des rues de 20', la densité moyenne nette se situerait à 39 logements par hectare. L'objectif actuel du SAD étant de 32 log/ha pour une grande portion du territoire de Québec serait dépassé et ce en construisant des maisons en propriété individuelle.

Valoriser la propriété individuelle et l'accès universel aux aires protégées que ce soit les forêts, les berges et les zones agricoles. L'équilibre sera également bénéfique pour le marché immobilier.

LE CONTEXTE

Le Québec affiche toujours le plus faible taux de propriété au Canada avec 61% de sa population détenant une propriété alors que dans le reste du Canada ce taux est de plus de 69% en moyenne. Cet accès étant également de plus en plus hybride et financièrement complexe surtout ailleurs au Canada mais également au Québec. En 1979, il en coûtait le prix d'une voiture intermédiaire pour être propriétaire d'une maison alors qu'actuellement on parle davantage de plex, cottages et condos de toutes sortes pour un prix médian qui n'est même plus en lien avec les salaires mais plutôt avec la capacité d'emprunt. Les gouvernements ont trouvé un moyen indirect de s'assurer du revenu et ils en sont dépendants étant donné les exigences du néolibéralisme. Ce moyen, la financiarisation mine la propriété individuelle et fait fondre les actifs de la vaste majorité de la population. Nos sociétés modernes sont de plus en plus affectées par la

solitude et nous savons que nous devons bâtir dans une tendance plus humaine plutôt que plus sauvage.

Depuis 2014, on assiste à une baisse importante dans le nombre de mises en chantier au Québec et les maisons en rangée qui se construisent méritent d'être intégrés par un urbanisme plus directif.

La politique monétaire expansionniste a peut-être permis de mieux densifier nos quartiers mais étant donné la rapidité de l'augmentation des prix des maisons, cela a également servi à générer une mutation dans la notion même de ce qui est la propriété. Il est essentiel dans ce contexte d'avoir un modèle de maison intégré à un modèle de quartier et de remettre les pendules à l'heure quant à ce qui devrait être la propriété. Force est de constater que le gouvernement doit investir le champ de compétences qu'il a délaissé depuis un bon moment soit le domaine des infrastructures. Le rétrécissement des capacités du ministère des transports a engendré des dépassement de coûts considérables et on ne parle même pas de l'absence de présence des autorités publiques dans l'élaboration des infrastructures directement liés au développement résidentiel.

Le Québec bénéficie des meilleures conditions pour réaliser une société qui permet à tous un accès à la propriété. L'équilibre social sur tous les plans dépend de l'accès idéalement universel à la propriété. La gamme de maisons attachées devraient être plus complète et former la majorité du patrimoine habité. Le temps passe, des demandes sont refoulées et des forêts brûlent alors que l'on peut objectivement reconnaître ce qui est souhaitable et durable en termes de construction résidentielle. De plus, il s'agit de réaliser que nous pouvons collectivement agir maintenant que nous connaissons les raisons sociologiques et historiques sans oublier les effets négatifs de nos aménagements résidentiels existants. Que ce soit l'invention du gazon, la volonté de se libérer de propriétaires, de patrons ou de voisins trop présents sans oublier l'avènement de la culture des voitures tout est encore à faire pour arriver au juste équilibre. Les conditions d'une réorientation de l'urbanisme résidentiel sont de plus en plus favorables au modèle de maisons attachées tel que nous proposons au M.A.P.S. et le plus qu'il y aura des maisons M.A.P.S., le plus que les modèles d'habitations autre seront valorisées pour leurs qualités uniques.

ARGUMENTS ET IDÉES

- L'objectif principal de M.A.P.S. est de soutenir et développer la propriété individuelle. La propriété est attaquée de tout bord, tout côté car depuis l'avènement de la politique monétaire expansionniste même ceux et celle pouvant y accéder doivent s'endetter au point où un jour ce sera plus facile de la délaissé. En plus, le discours dominant veut éliminer la libéralisante voiture pour la majorité de la population au profit de quartiers T.O.D. (Transit Oriented Development) dans un contexte de privatisation des coûts. Nous croyons que la solution n'est pas dans les T.O.D. ni les P.O.D. (Pedestrian Oriented Development) mais plutôt dans une version à la M.A.P.S. que l'on pourrait nommer P.A.D. (Pedestrian-Automobile Development) offrant un accès aux véhicules motorisés ainsi qu'un accès adapté aux bicyclettes.

- Pour être plus compétitif au niveau mondial, les gouvernements des économies occidentales ont décidé de réduire les salaires en augmentant la masse monétaire permettant la hausse du prix de l'actif constituant la plus grande dépense de la vie d'un citoyen, soit son habitation. Hors, il est possible d'augmenter l'accès à l'espace disponible à la propriété sans augmenter de manière tout aussi proportionnelle les coûts financiers que cela représenterait. C'est que certains pays sont très riches en espace mais moins riches en termes économiques. Il ne s'agit que d'exiger une limite à nos dirigeant(e)s soit celle de ne pas toucher à l'accès à la propriété individuelle. Si l'on diviserait la quantité d'espace disponible sur la terre par le nombre d'humains, il devrait y avoir de la place pour tous à la table. L'accès à la propriété ne devrait pas être négligé car c'est l'essentiel qui

permet aux humains de s'asseoir et donc d'avoir ce qu'il faut pour vivre et avoir le temps de réfléchir plutôt que d'exister et faire trop d'enfants ou de guerres que l'on en fait quand on est épanoui.

- Le modèle de quartier-maison M.A.P.S. permet de neutraliser les îlots de chaleur car il élimine les carrés de stationnement, permet de rendre les toits verts et offre une couverture verte par-dessus les rues et les corridors de circulation par des arbres postés sur les banquettes de sol aménagées par le gouvernement et en bordure des propriétés. À ces avantages s'ajoutent ceux concernant le déblayage de la neige en hiver et l'irrigation du sol causé par les zones bétonnées ou couvertes par les surfaces bitumineuses qu'elles soient en surface des chemins ou sur les toits.

- Cesser de voir l'habitation et l'urbanisme d'une perspective financière et pécuniaire uniquement. Cela rend difficile une vision plus large de ce qui engendre des impacts permanents comme rien d'autre tout en rendant possible une gestion irresponsable de l'urbanisme.

- On souhaite l'implication d'Hydro-Québec comme pionnier dans l'enfouissement des fils.

- Changer le paradigme actuel qui cherche à faire obéir et contrôler d'une pars sans réellement répondre aux demandes raisonnables et légitimes de la majorité. Une densification exagérée coûtera plus cher collectivement et individuellement et empiètera de façon plus illégitime sur le territoire agricole de qualité.

- L'urbanisme devrait être un des 3 piliers de l'État avec la santé et l'éducation. La propriété comme fondement de la démocratie devrait même être dans la Constitution.

- À l'ère des communications il faut réformer le système de référendums locaux en matière d'urbanisme. Un système qui nécessite une plus grande participation citoyenne ainsi que le respect de la classe politique. Les référendums ont trop souvent servi ceux qui veulent démontrer qu'il ne sert qu'à nourrir le sentiment de 'pas dans ma cour' alors qu'il devrait servir à éduquer, informer et débattre. Nos villes distribuent de manière mensuelle ou saisonnière des journaux d'information et ont tous des sites web bien souvent très complets alors pourquoi ne pas permettre des référendum via internet avec des exigences plus élevés pour stopper complètement des projets mais avec plus de légitimité pour les forcer à s'adapter à la volonté de la population.

- Instaurer une politique nationale d'habitation visant à encourager le maintien à domicile en incitant la construction d'unités résidentielles valorisant l'indépendance, la simplicité d'entretien et la durabilité.

- Éliminer les taxes de bienvenue et les remplacer par des taxes sur les logements inoccupés tout en interdisant la spéculation sur les habitations résidentielles individuelles.

- Faire valoir les avantages en termes de santé publique d'un aménagement qui dans le contexte actuel offre d'extraordinaires opportunités.

- Faciliter la fracturation cadastrale dans un cadre bien établi et national. Dans un monde réseauté, il y a un potentiel énorme avec une application qui se nommerais URBER de réunir 2 acheteurs ou plus pour acheter un bungalow plein-pied et d'en faire 2 semi-détachés ou encore des maisons M.A.P.S.

- Centraliser les pouvoirs en matière d'urbanisme au sein du gouvernement du Québec. Ainsi, les structures actuelles faisant le pont entre Québec et les municipalités ne seraient plus nécessaires et les orientations seraient d'autant plus claires et moins à risque d'être influencées par des intérêts uniquement privés.

- Inciter à bâtir des maisons carrées. C'est un principe mathématique qui dit que pour le plus grand volume possible en utilisant le plus petit périmètre possible la forme sera carrée. Malgré que dans certains types de constructions, d'autres formes peuvent assurer une plus grande surface pour laisser entrer la lumière.

- Encourager les mesures visant à favoriser les maisons en rangées.

- Créer un index de référence et le rendre aussi populaire que ceux pour tant d'autres choses. Un index qui donnera autant de pondération à l'efficacité énergétique qu'à l'accès à la propriété.
- Soutenir les entrepreneurs afin de permettre des projets dans le sens des principes de M.A.P.S. tout en respectant les autres types d'habitations.
- Obliger ou inciter fortement les édifices résidentiels à multi-logement à créer des stationnements sous-terrains afin de ne pas augmenter les îlots de chaleur tout comme les zones perméables du sol.
- Faire valoir qu'il est économique sur le long terme de bâtir selon les principes M.A.P.S. que ce soit pour l'environnement, la facilité ou encore le sentiment d'appartenance qu'il engendrera.
- Publier des plans de conversion d'habitations existantes tels que des bungalow, maisons québécoises ou canadiennes, plex, etc., en semi-détachées ou en maisons en rangées.
- Promouvoir la construction entre deux maisons existantes car il y a souvent une norme de 8 pieds de terrain autour de chaque maison.
- Favoriser les toits plats pour leur simplicité et surtout leur efficacité de construction car ils nécessitent moins de matière ligneuse.
- Promouvoir l'innovation et l'usage de techniques afin de convertir le patrimoine résidentiel existant en habitations à l'échelle humaine de densité durable.
- Créer un index du territoire disponible à l'habitation intelligent qui octroi une pondération égale à la valeur des terres agricoles et aux terres disponibles pour l'habitation. Le but étant de faire valoir que le développement immobilier dans des zones idéales ne constitue pas de l'étalement urbain mais une occupation souhaitable du territoire. Cette conscientisation dans le cadre des idéaux M.A.P.S. ne pourra que forcer des solutions aux problèmes de transport entre une banlieue qui se fera de plus en plus disparate et la ville centre. L'industrie ferroviaire et forestière au Québec devrait bénéficier également de développements décentralisés et de bâtiments qui ne sont pas plus de 4 étages. Densifier avec justesse et sans bâtir en hauteur pour le résidentiel ne devrait pas mener à plus d'étalement urbain si les régions pôles deviennent plus attrayantes et liés par des voies ferroviaires et routières efficaces avec la métropole.
- Il faut limiter une densification résidentielle exagérée qui se désengage par rapport à la notion de propriété individuelle. En matière d'aménagement la justesse de la réponse est d'importance capitale et notre société ne pense qu'en terme de capital de court-terme.
- Le marché actuel est si contraignant qu'il engendre des demandes refoulées et du gaspillage. L'aménagement déficient est même mauvais pour le capitalisme.
- Le cercle vicieux n'aide en rien le libre marché de nombreux secteurs de l'économie sans parler des effets environnementaux et autres. Tout cela coûte cher aux contribuables.
- Il est prouvé que marcher c'est mieux que le gym et qu'il est possible d'urbaniser pour favoriser ce mode de déplacement sans pour autant contraindre le transport motorisé. Marcher aiderait même à naturellement contrer l'insomnie. Il ne s'agit que de limiter ses dégâts environnementaux et en termes d'accidents de la route incluant ceux liés à l'interaction faiblement organisée entre les automobiles et les vélos.
- Cesser de subventionner les baisses d'impôts aux riches et grandes entreprises à l'aide du parc immobilier du peuple car on le sait tous que l'endettement hypothécaire pourrait se rendre jusqu'à Vancouver si on laisse aller les choses. Les salaires de la main-d'oeuvre agricole notamment doivent être normalisés et dans ce climat d'endettement on préfère maintenir la pression au delà de ce qui est requis pour l'équilibre de tous les secteurs de l'économie.
- Faire valoir la possibilité d'un moratoire sur la construction résidentielle en hauteur, notamment, à l'extérieur de Montréal plutôt que de resserrer les règles hypothécaires.
- Les maisons attachées permettent d'économiser sur l'usage du bois étant donné le ou les murs mitoyens qui les composent. Avec des murs intérieurs non porteurs en acier exemple et des toits

plats, il y aurait d'autant plus de bois disponibles pour la finition, les meubles et la construction de plus de maisons bien-sûr.

- Bâtir en hauteur a augmenté les accidents de travail liés aux chutes et est souvent dénoncé par les corporations de pompiers.

- Créer un standard de maison possible selon les espaces disponibles et le principe que tout le monde a droit à la propriété d'une maison et que c'est possible si on le veut vraiment.

- Réviser les coûts importants que les entrepreneurs doivent verser à la CCQ lorsqu'ils embauchent les travailleurs et travailleuses du domaine de la construction. Il ne s'agit pas d'attaquer les salaires de ce secteur qui occupe 7% de la population active au Québec et qui mérite d'attirer le plus de talents possibles. Il s'agit plutôt de rendre la structure plus flexible et confortable.

- Rétablir un lien entre la politique monétaire et le prix des biens d'actifs qui fût brisé lors de l'abandon du keynésianisme suite à la Commission Boskin-Greenspan (au Canada: l'IPCx). Cette commission a engendré la crise immobilière de 2008 et a grandement contribué à l'endettement des ménages canadiens qui est le pire parmi les pays de l'OCDE.

- Créer des tranchées dans la forêt encerclant les zones habitées afin d'éviter la propagation des incendies en plein secteur résidentiel. Favoriser les zones vertes tel qu'à Ottawa tout en priorisant la sécurité. Ces tranches pourraient également servir au développement agricole là où il n'en existe pas naturellement.

- Mettre fin au gaspillage gratuit de la matière ligneuse lors des inondations de forêts au alentours des barrages hydroélectriques ou encore lors de l'aménagement de corridors pour des lignes de haute-tension ou encore les zones défrichées pour les oléoducs.

- Contraindre le secteur commercial et industriel à se construire en hauteur plutôt que de le faire pour le secteur résidentiel.

- Il faut vanter les mérites du modèle de banlieue de Levittown et comprendre son contexte afin de former un nouveau modèle d'aménagement qui selon M.A.P.S. devrait prioriser l'espace habitable plutôt que le gazon.

- Créer le besoin par l'exemple. À Laval un projet MAPS nécessitant s'il le faut un partenariat privé et public qui porterait bien son nom au Mont-Laval soit le projet Nouveau Plateau Mont-Laval.

- Donner des incitatifs aux habitations de format 32' x 32', 25' x 25' et même 22' x 22' étant donné le nombre important de ménages constitués d'une seule ou de deux personnes. La tendance du marché actuel est d'augmenter les surfaces disponibles peu importe si cela est pratique et économique en termes énergétiques. La preuve étant qu'il est toujours très difficile d'accéder à des habitations offrant 4 chambres à coucher sur le même étage. Les maisons M.A.P.S. sont plus simples et pourraient facilement offrir de configurations pratiques.

- L'augmentation quoique artificielle des prix des habitations peut aider à maximiser l'usage de l'espace mais engendre également des inefficacités et des pressions inacceptables sur le territoire agricole en l'absence de planification et d'investissement.

- Augmenter les tarifs d'électricité au Québec au même niveau qu'en Ontario afin de financer les investissements en aménagement responsable selon les principes M.A.P.S. ce qui aidera également au développement de l'économie sociale et des commerces de proximité.

- Améliorer les espaces publics sur tous les plans et dans une efficacité M.A.P.S.

- Étudier les normes de l'esthétisme dans le cadre de M.A.P.S. afin de tirer les avantages de n'avoir qu'une façade à revêtir. Élaborer ensuite des règles flexibles et simples permettant de personnaliser la maison de chacun(e) à l'intérieur des standards M.A.P.S. Construire plus simple, plus intelligemment permettra davantage de qualité et éliminera le besoin d'un système d'inspection en construction résidentielle tel qu'il existe ailleurs en Amérique du Nord.

CONTACT

Il demeure beaucoup de travail à faire incluant dans l'amélioration des informations contenues dans ce site. Pour encourager une planification en amont plutôt qu'en aval d'un urbanisme qui priorise l'heureux mariage de l'efficacité et de la propriété individuelle, il nous faut des gens intéressés.

infomaps@plusdemaisons.org

Les pressions environnementales et financières dans une économie globalisée en combinaison avec un laisser-faire sur le plan politique rend de plus en plus difficile l'accès à la propriété individuelle. De plus, il n'encourage en rien le changement véritable dans les habitudes de ceux et celles qui utilise le plus de ressources. Dans ce contexte, une minorité soit environ le tiers de la population peut continuer de polluer et occuper un espace sans vraiment en payer un prix juste. Selon M.A.P.S. il ne s'agit que d'effectuer des changements structurants raisonnables dans nos mentalités et politiques pour l'éviter. La préservation de notre mode de vie, de l'accès à la propriété individuelle durable, de l'environnement et des relations inter-générationnelles, inter-culturelles et internationales en dépend.