



ALLOGHJU È BENISTÀ

HABITAT ET QUALITÉ DE VIE

COMMUNE DE LUMIO
ET CORSE TERRAINS À BATIR AMÉNAGEMENT

Lauréats du label

HABITAT ET QUALITÉ DE VIE

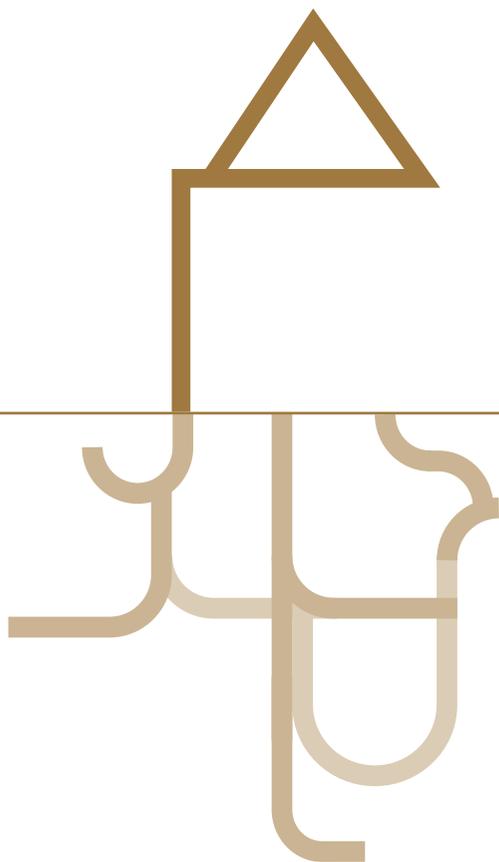
- PHASE CONCEPTION

OPÉRATION CAMPA INSEME I



NOTATION
FINALE
905 points
sur 1000







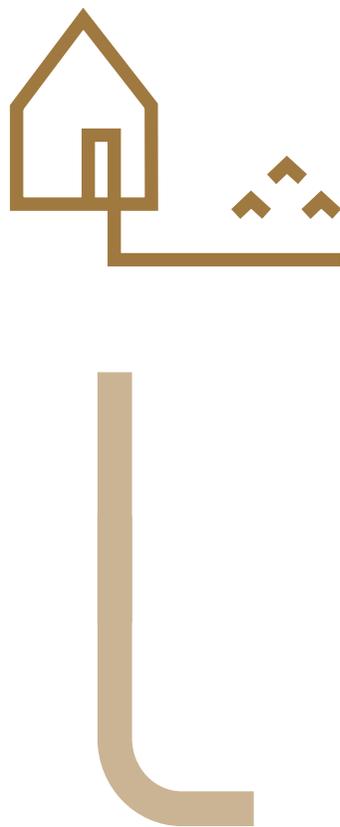
ALLOGHJU È BENISTÀ

LE LABEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE EN QUELQUES MOTS

UNE PHILOSOPHIE HUMANISTE ET UN ENGAGEMENT ÉCOLOGIQUE

Notre conviction profonde et notre action reposent sur des valeurs telles que la qualité du cadre de vie, qui :

- ▶ Ne peut naître que par l'adjonction de qualités complémentaires.
- ▶ Nécessite une approche transversale de l'aménagement.
- ▶ Impose de mettre le futur usager (ou résident) au cœur de la réflexion.
- ▶ Suppose une transparence et des échanges entre tous les acteurs du projet : des élus locaux en amont jusqu'aux résidents en aval.
- ▶ Exige une approche sobre, frugale et respectueuse tant des finances communales que de l'environnement.
- ▶ Ne peut naître que d'une approche douce et conviviale qui s'oppose aux approches technicistes classiques.



ALLOGHJU
È BENISTÀ

UNE VERSION CORSE DU LABEL

Le club Habitat et Qualité de Vie sollicité par plusieurs communes de l'île a décidé d'**apporter quelques inflexions au référentiel national**.

Les adaptations majeures concernent le thème le la **primo accession** qui constitue un réel défi pour les habitants de l'île confrontés à une pression immobilière très forte .



ALLOCHJU È BENISTÀ

LE LABEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE EN QUELQUES MOTS

UN LABEL EN DEUX ÉTAPES :



- › **Une phase PROJET** sur la base d'un dossier – permis d'aménager ou dossier de réalisation de ZAC.
- › **Une phase RÉALISATION** à la livraison du projet (pour les permis) ou d'une première tranche significative (en ZAC).

UN LABEL OUVERT À L'ENSEMBLE DES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT

Les communes qui, en adhérant (gratuitement) peuvent utiliser la charte **HABITAT & QUALITÉ DE VIE** pour conduire leur réflexion et leur définition de projet et ensuite l'imposer comme garante de qualité à leur futur partenaire aménageur.

Les acteurs immobiliers – promoteurs, constructeurs et aménageurs – qui souhaitent se singulariser par rapport à la concurrence et disposer d'un outil de gestion qualitative de projet.

UN LABEL NEUTRE ET COLLABORATIF

Attribué sur la base d'une grille de 1000 points.

La cotation a été confiée au groupe **SOCOTEC**, garant de compétence et de neutralité.

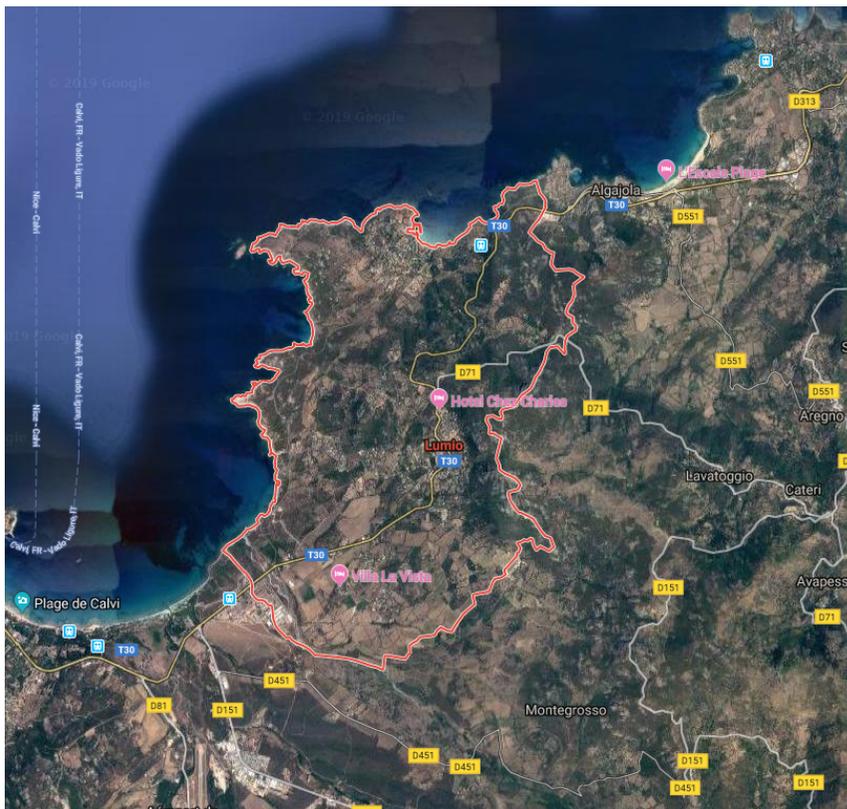
• Sont impliqués dans l'estimation du dossier :

› **Les ELUS LOCAUX** en phase PROJET.

› **Les RESIDENTS** de l'opération en phase de REALISATION.

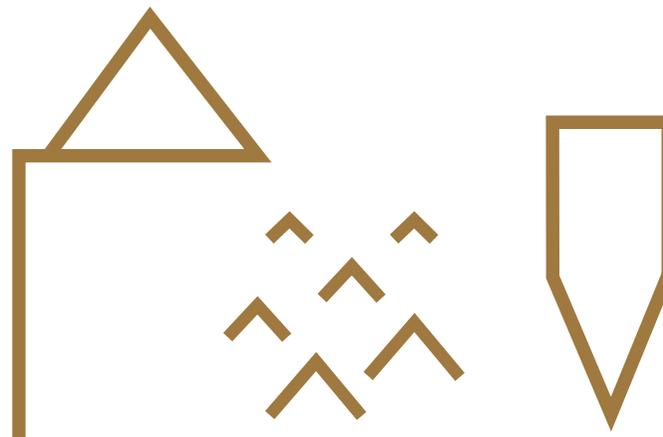


RAPPEL DES DONNÉES



LUMIO est une Commune de 1 284 habitants (population légale 2013, source : INSEE), située dans le département de la Haute-Corse. Lumio est une commune du littoral balainin, fermant le golfe de Calvi à l'est.

Elle appartient à la Communauté de Communes de Calvi Balagne. Lumio se trouve à 11 km de Calvi à l'ouest, de 6,7 km d'Algajola et de 14,8 km de L'Île-Rousse.



Afin de poursuivre son développement, la commune de Lumio a étudié la faisabilité d'**aménager un terrain communal dit « CAMPA INSEME I »**. Ainsi, la mise en œuvre de ce projet d'aménagement devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Développer un **urbanisme qui préserve la qualité de vie** des habitants, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- Répondre aux **besoins des familles locales** en recherche d'un logement de qualité dans un site de grande qualité.
- Réserver l'essentiel des logements à des **résidents principaux** de manière à favoriser la vie locale et à assurer une vie associative et scolaire a
- Adapter l'offre de logements aux besoins des populations et aux **contraintes économiques des ménages**, et diversifier l'offre pour permettre la réalisation du parcours résidentiel.
- Favoriser la **mixité sociale** en diversifiant les produits et en réservant un certain nombre de terrains à des familles réellement primo accédantes grâce à des mesures de discrimination positive en faveur de ces jeunes ménages.
Extraits du cahier des charges de la consultation

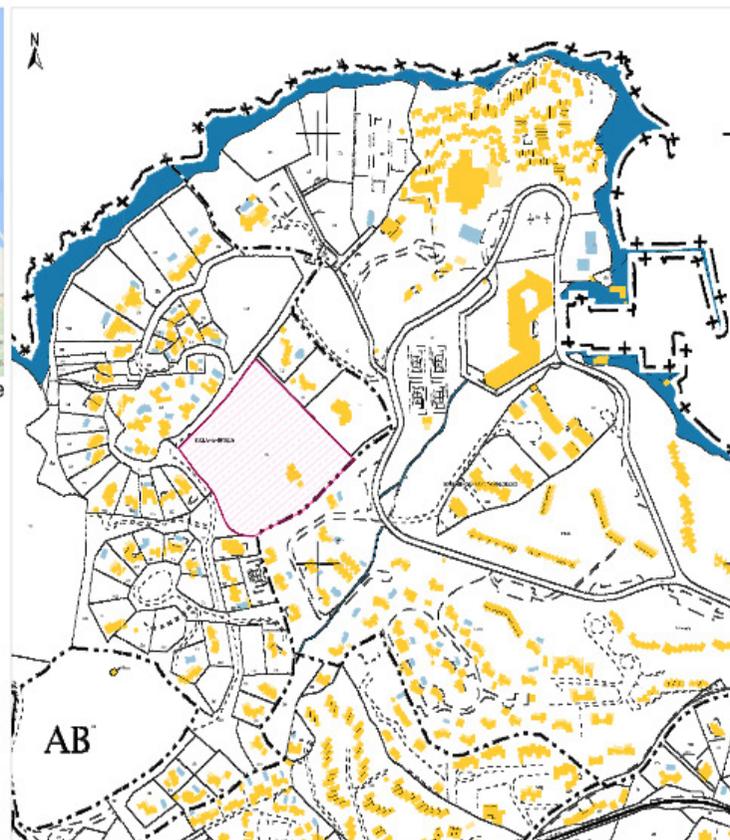
PRESENTATION DU FUTUR QUARTIER



Photo aérienne source ; Google maps



Situation géographique



Situation cadastrale 1/ 5 000 source ; Cadastre.gouv



Situation cadastrale + photo aérienne source ; Géoportail

Département : Haute Corse
Commune : 20260 Lumio
Parcelles : 154
Section : AB
Zone : Ud
Superficies : 22 699m² exploitable : 13 815m²
Lieu-dit : Chiosello Sant Ambroggio

Un terrain situé au cœur de la marina à proximité de la mer mais aussi des commerces et services

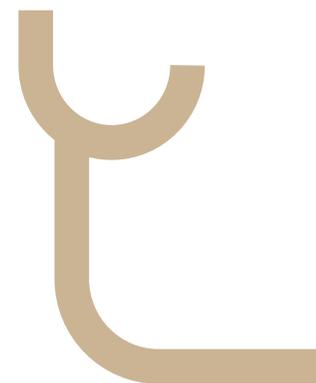
PRESENTATION DU FUTUR QUARTIER



Plan cadastral avec localisation de la parcelle et photo du terrain depuis la route



Vue sur la mer depuis le haut du terrain communal



PRESENTATION DU FUTUR QUARTIER



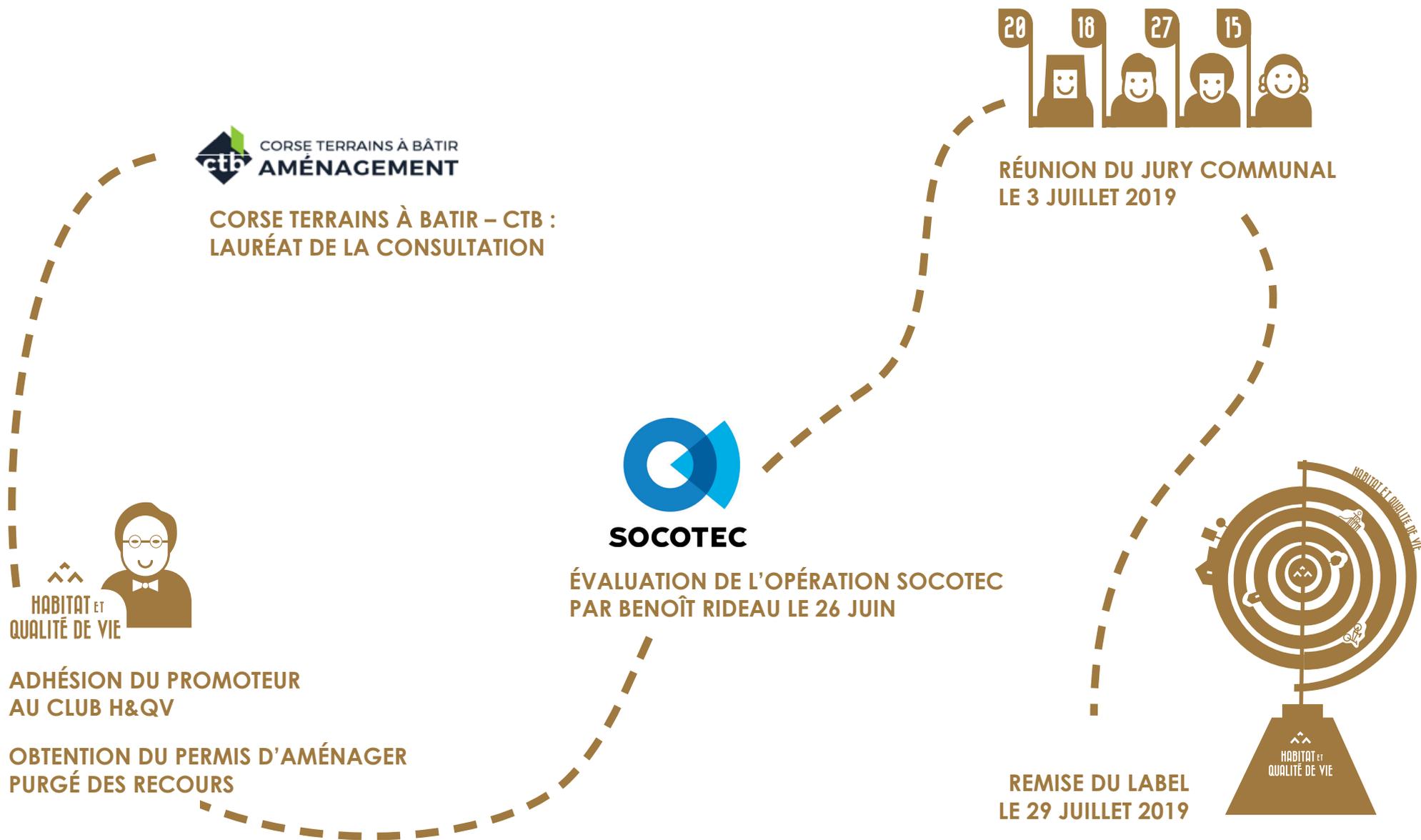
Vue de la STEP depuis le terrain

Ce terrain, d'une **surface GLOBALE de 21 900 m²**, est propriété communale.

- Il intègre un équipement : la **Station d'épuration** de la commune (STEP) d'une surface estimée de 4 600 m² qui nécessite un périmètre de protection visuelle et olfactive qui a été déterminé d'une largeur de 20 m tout autour de la STEP sur une surface de l'ordre de 3 000 m².
- **Le terrain cédé par la commune comprend environ 16 100 m² de surface utile.**



LES ÉTAPES DE LA LABELLISATION



LE PROJET CAMPA INSEME I AU CRIBLE DES 5 ITEMS



PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES:

Nous vous présentons dans ce rapport, de manière transparente et exhaustive, l'ensemble des éléments issus de l'évaluation réalisée par notre partenaire, SOCOTEC, 1^{er} certificateur national.

Ce rapport présente, item par item, la note attribuée au regard de la note maximale ainsi que les commentaires explicatifs des notes attribuées par SOCOTEC.

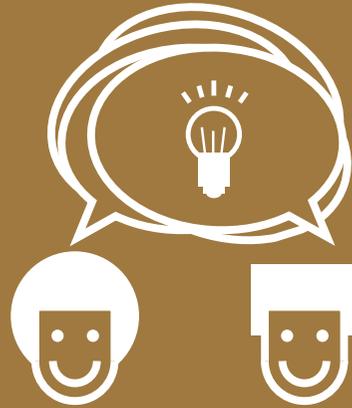
Cette évaluation a ensuite été validée après quelques ajustements par le responsable de la labellisation au sein du club H&QV et présentée aux membres du jury communal.

Celui-ci après présentation des notes attribuées a pu apporter des modifications dans la limite d'une latence de + ou - 20%.

Les résultats présentés dans ce rapport sont les résultats finaux arrêtés au terme des trois étapes de la labellisation.

Campa Inseme I
Lumio





ITEM GOUVERNANCE

200 POINTS



LES MODALITÉS DE LA SÉLECTION DES CANDIDATS : LA DÉMARCHE DE SÉLECTION.

Les élus ont souhaité retenir une démarche objective, transparente et équitable. Ils ont retenu, de concert avec les Demeures Corses, les principes suivants :



INSCRIPTION DES CANDIDATS : chaque candidat sera convié à inscrire sa demande sur le site internet de la commune.

DÉLAI D'INSCRIPTION DES DEMANDES : un délai de deux mois (prorogeable) à compter la mise en service du site internet dédié au projet.

Les dossiers, considérés comme recevables après examen du dossier par le concessionnaire, feront l'objet d'une vérification par une commission technique d'évaluation des critères d'éligibilité

Les candidats seront classés par ordre de point décroissant. En cas d'égalité de point entre des candidats, un tirage au sort sera organisé par un huissier pour les départager. L'ordre des candidats ainsi établi définira l'ordre de traitement par le concessionnaire des dossiers et l'ordre de choix des terrains.



DÉMARCHE EN LIGNE

Le site internet dédié au projet a été mis en place par notre partenaire. Il est maintenant accessible pour fournir les renseignements nécessaires et enregistrer les candidatures.

Nous vous y attendons :

WWW.CAMPA-INSEME-LUMIU.COM

CAMPÀ IN LUMIU

UNE OPÉRATION HABITAT ET QUALITÉ DE VIE



ÉDITO

Conformément à nos objectifs de campagne, nous avons décidé d'engager un programme audacieux qui permettra de répondre en partie aux besoins des lumiaïes.

La situation de Lumiu, au cœur de la Balagne, est exceptionnelle par son cadre de vie. Il en résulte une tension sur le marché immobilier qui interdit à nombre de nos concitoyens d'accéder à la propriété sur notre commune.

L'équipe municipale s'est décidée à prendre cette question à bras le corps.

Nous avons choisi deux terrains idéalement situés : Campà Inseme 1 (Sant' Ambroggiu) et Campà Inseme 2 (Schinali). Chaque terrain pourra accueillir entre 20 et 25 maisons individuelles. Les prix de vente, terrain plus maison, seront encadrés. Les acquisitions seront réservées à la résidence principale et seront accompagnées de clauses anti spéculatives strictes destinées à proscrire toute volonté de ce type.

Toutes ces conditions, ainsi que notre volonté de qualité des constructions ont été consignées dans un cahier des charges contraignant.

À l'issue d'une consultation ouverte et transparente, nous avons retenu la candidature des sociétés CTB et Demeures Corses (bien connues en Balagne pour la qualité de leurs réalisations) pour la mise en œuvre des deux programmes.

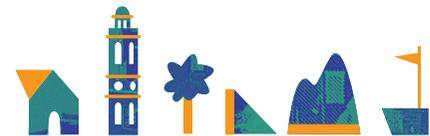
Le contrat nous liant à ce partenaire a été signé le 21 octobre en présence de représentants de l'état.

Désormais l'opération est engagée : nous espérons que nombre d'entre vous trouvera dans ce projet original, l'opportunité de réaliser une accession dans des conditions privilégiées dans leur commune.

Nous vous invitons à vous inscrire sur le site internet mis en place par notre partenaire.

Nous sommes convaincus d'avoir agi dans le sens de l'intérêt général et plus particulièrement pour les jeunes ménages en attente d'une offre accessible et de qualité.

Le maire et le maire adjoint, Jean Paolini.



WWW.MAIRE-LUMIO.FR

LES ÉLUS ONT DÉCIDÉ EN CONSEIL MUNICIPAL DE FIXER LE CADRE DE RÉALISATION DE CES DEUX OPÉRATIONS. VOUS TROUVEREZ SUR LE SITE INTERNET TOUS LES DÉTAILS DES MESURES.



ILS ONT :

- arrêté la grille de prix adaptés aux moyens des jeunes familles.
- fixé les règles d'attribution des terrains et les conditions de revente pour lutter contre la spéculation immobilière.
- ils ont enfin décidé de garantir la qualité en inscrivant les réalisations dans le cadre ambitieux du label **HABITAT ET QUALITÉ DE VIE**.

LES CLAUSES DE RESIDENCE PRINCIPALE ET ANTI SPECULATIVES

CLAUSE DE RESIDENCE PRINCIPALE. INTERDICTION DE MISE EN LOCATION DANS LE DÉLAI DE 20 ANS :

L'ACQUEREUR s'engage à affecter exclusivement les biens objets des présentes à sa résidence principale pendant un délai minimum de 20 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

CLAUSE ANTI SPÉCULATIVE :

Sa durée est fixée à 20 années à compter de la prise de possession du bien. Pendant cette période l'acquéreur ne pourra céder son bien au-delà de sa valeur d'acquisition.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de l'opération, la commune de LUMIO s'engage à préempter le bien.



GRILLE DE PRIX

DES PRIX D'ACQUISITION ADAPTÉS AUX MOYENS DES FAMILLES PRIMO ACCÉDANTES

La commune va céder ses terrains à Demeures Corses dans des conditions privilégiées en contrepartie d'une limitation des prix de vente (terrain plus maison). Pour les deux sites, les deux tiers des maisons seront assortis de « prix encadrés » : un tiers du programme pour des maisons à moins de 210 000 €, un deuxième tiers à moins de 240 000 € et enfin le troisième tiers sera vendu aux valeurs de marché.

LE LABEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE / ALLOGHJU È BENISTÀ

Désireuse de réaliser une opération de grande qualité architecturale et environnementale, la commune a adhéré à la charte des opérations **HABITAT et QUALITÉ de VIE** et imposé à son partenaire Demeures Corses d'obtenir ce label exigeant.

L'équipe du Label a souhaité adhérer au mieux au contexte local et à l'engagement des communes corses en faveur de la résidence principale et à la volonté de favoriser les jeunes ménages, en adaptant sa charte qui prend maintenant le nom d'**ALLOGHJU È BENISTÀ**.



www.habitatqualitedevie.fr

LA DÉMARCHE DE SÉLECTION DES ACQUÉREURS

Le principe des opérations : Les candidats à l'accession devront être des primo accédants (pour les terrains à prix encadrés) et ne devront pas avoir été propriétaires de leur résidence principale durant les deux dernières années précédant leur demande.

LES CRITÈRES DE SÉLECTION

La commune a arrêté trois familles de critères de sélection des candidats :

1. CRITÈRE DE RÉSIDENCE OU DE RATTACHEMENT

Seront privilégiés, les candidats pouvant justifier d'une résidence principale et permanente dans la commune de Lumiu. Les candidats à l'accession qui ne seraient pas résidents permanents de la commune pourront faire valoir leur rattachement à la commune.

2. CRITÈRES D'ÂGE ET DE COMPOSITION DE LA FAMILLE :

AGE : les candidats primo accédants seront traités avec faveur en fonction de leur âge.
COMPOSITION FAMILIALE : la commune privilégiera les familles avec enfants.

3. CRITÈRE DE RESSOURCES :

La Commune souhaite favoriser les ménages disposant de ressources limitées.



DEMEURES CORSES

LE MOT DU CONSTRUCTEUR



C'est avec un honneur particulier que nous avons été retenus à l'unanimité par le conseil municipal de Lumiu pour réaliser les projets «Campà in seme 1 & 2». Nous tenons à féliciter l'ensemble de l'équipe municipale pour son engagement militant en faveur de l'accession à la propriété afin que de jeunes ménages puissent vivre dans leur village. Cet engagement, nous le partageons depuis plusieurs années.

Suite à un appel d'offres lancé par la commune de Cateri au printemps 2016, nous avons été sélectionnés pour commercialiser et construire un éco-village de 14 logements destinés à l'accession à la propriété abordable.

Relever le défi à Lumiu aux côtés d'Etienne Suzzoni et de son équipe était pour nous une évidence. Nos équipes sont d'ores et déjà mobilisées sur le projet «Campà In seme» afin que toutes les promesses soient tenues en termes de respect des budgets, des délais et de qualité des constructions.

Jean Nicolas Antoniotti
Président de Demeures Corses



ITEM GOUVERNANCE

SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR	PISTES D'AMÉLIORATION POUR VOTRE PRATIQUE
Dialogue et co-élaboration	Dialogue avec la commune	15	15	Nombreux échanges avec la Commune de Lumio mais également avec la Préfecture ayant abouti au Traité de concession du 21 octobre 2017 définissant les engagements pris par l'aménageur.	Transparence des échanges	La commune a échangé avec l'aménageur la SARL CTB de façon continue afin de faire évoluer le projet et lever les freins rencontrés.	
		10	10	Du fait des difficultés rencontrés dans le montage de l'opération (recours, problème de la STEP non couverte), des points très réguliers ont été réalisés avec une fréquence à minima mensuelle en dehors des périodes de «tension» liées aux problèmes rencontrés. Les CR de réunion ont été présentés.	Intensité des échanges	Point fort : l'aménageur a mis en place une plateforme d'échange documentaire permettant d'accéder à : - l'ensemble des CR - le planning - le traité de concession	
		15	10	La commune de Lumio a défini dans le cahier des charges de l'aménageur, l'obligation pour ce dernier de commercialiser des terrains dans le respect de conditions sociales, financières architecturales souhaitées par la commune de Lumio. L'aménageur CTB a pour mission de s'assurer du respect de l'ensemble de ces exigences (solvabilité financière de l'acquéreur, vérification de l'adéquation de l'offre du constructeur aux conditions qualitatives et économiques souhaitées par la commune de Lumio...)	Innovation et intelligence collective	Expertises techniques importantes tant en : - en phase «définition du cahier des charges de consultation» par la mise en place de clauses antispéculatives.. - qu'en phase «Réalisation de l'aménagement». En effet, par exemple, l'aménageur a prévu un architecte conseil pour le lotissement afin de s'assurer ensuite du respect des exigences architecturales définies.	Décliner la politique de la commune de Lumio (Commune inscrite dans le programme «Territoire à énergie positive pour la croissance verte») dans le programme à destination des constructeurs (production photovoltaïque)
	Dialogue avec les habitants	20	15	Le projet de lotissement a été défini dans le programme électoral de la commune. Communication réalisée : - Site internet géré par l'aménageur à destination des habitants permettant de recueillir également les candidatures (site présenté sur le site de la commune). - Article dans le journal officiel de la commune - Plaquette d'information - Réunions de quartier Ateliers envisagés avec les futurs habitants pour concevoir les futurs espaces partagés. (à vérifier en phase Réalisation)	Intensité de l'information (bulletin municipal, réunions publiques, expositions du projet, recueil des avis des habitants, élaboration de supports innovants)	L'information présentée à destination des riverains est essentiellement «descendante». Cependant, il est à souligner que lors de réunion publique, les riverains ont exprimé leur volonté de voir conserver les cheminements piétons «naturels» (qui se sont créés avec le temps) pour traverser le terrain et se rendre au port / plage.	Mettre en place une méthode permettant de recueillir les avis, suggestions des riverains (via un questionnaire ...). Certaines personnes sont en effet, peu enclines à prendre la parole en public et n'expriment pas ainsi leurs idées / propositions.
	Co-Elaboration	20	15	Le projet a évolué au fur et à mesure des échanges entre la commune de Lumio et l'aménageur. Cela a conduit à adapter la taille des lots proposés sans toutefois impacter le prix des lots les plus petits malgré l'augmentation de leur taille.	Implication de l'aménageur	L'aménageur s'est adapté aux contraintes rencontrées lors de la conception de l'aménagement. En effet, initialement, l'aménageur CTB s'est associé au constructeur Demeures Corses lors de la réponse initiale. Cependant, . L'acquéreur aura le choix de son prestataire sous réserve de justifier d'un construction de maison individuelle CMI ou architecte mission complète.	
		20	15	le projet a été modifié : augmentation du nombre de lots / création d'une catégorie de lot intermédiaire (en surface). Le prix des lots les plus petits n'a pas été impacté.	Impact de ses échanges sur le projet	Implication de l'aménageur et de la collectivité dans la conception du projet	

ITEM GOUVERNANCE / SUITE

SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR	PISTES D'AMÉLIORATION POUR VOTRE PRATIQUE
Qualité des équipes et du Dossier Technique	Equipe de Maîtrise d'Ouvrage	40	30	L'équipe de CTB est constitué d'un manager de projets, d'un chargé de projets, d'un ingénieur et d'un ingénieur Qualité. Ils travaillent sur de nombreuses réalisations. Un architecte conseil du lotissement sera missionné pour travailler au côté de l'équipe pour la validation du Permis de Construire.	Qualité de l'équipe Pluridisciplinarité	<p>Initialement, l'aménageur CTB s'est associé au constructeur Demeures Corses lors de la réponse initiale.</p> <p>Lors de la conception des études, l'ouverture à différents constructeurs a été nécessaire. L'équipe constituée possède des références de qualité en aménagement et construction (cas où l'aménageur CTB et constructeurs Demeures Corses ont été associés pendant toute le projet).</p> <p>Sur le projet de Lumio, l'aménageur CTB travaille pour la 1ère fois en tant qu'aménageur (non associé à Demeures Corses) Certains documents (cahier des charges à destination des promoteurs) restent à préciser.</p>	L'équipe pourrait intégrer une compétence qualité environnementale afin d'apporter une expertise sur les sujets liés aux choix des matériaux / revêtements, énergies renouvelables...
	Equipe de Maîtrise d'Œuvre	30	30	présence à côté des équipes de CTB : - un architecte de conception - également architecte conseil du lotissement: Atelier Puccinelli Architecte, - un géomètre Expert et bureau VRD Cabinet Legrand Antoniotti - un cabinet d'études géotechniques : GMS - un paysagiste : Pierre Paul Puccinelli Architecte	Qualité de l'équipe Pluridisciplinarité	<p>entreprises et BET locaux ayant l'habitude de travailler ensemble</p> <p>Cohérence entre le choix du MOE ayant réaliser le permis d'aménager et le choix de l'architecte conseil du bâtiment.</p>	
	Dossier Technique	15	10	Dossier Permis d'aménager : 22/06/2018 Permis d'aménager modificatif : en cours d'instruction. Modifications mineures liées à des servitudes Dossier sur Loi sur l'eau Etude des réseaux (pas besoin de transformateur) Cahier des prestations architecturales set paysagères	Qualité des rendus (clarté)	Les rendus sont de qualité et appréciés par la commune de Lumio.	Le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères défini est à compléter afin d'intégrer des éléments déterminants pour le constructeur qui sera retenu sur tel ou tel lot. Exemples : - absence d'intégration des éléments liés à la SDP par lot ou le % de surface de pleine terre nécessaire par lot
				Réalisation de visuels 3D du terrain et vue 3D emprises de lots Site internet dédié au projet	Caractère pédagogique / Facilité de compréhension		



Vue d'un des premiers schémas de composition : stade esquisse

Surface
aménagée :
17 473 m²

24 Lots

Clauses anti
spéculatives

Privilégier la
résidence
principale



2300 m²
d'espaces
communs

Prix de sortie
encadrés

Offre prêt à
vivre

Parking
privatifs
non clos

SYNTHÈSE SUR ITEM GOUVERNANCE 80%

NOTE MAXI	NOTRE PROJET
200	160 > 80%

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **60**



Volonté forte des acteurs sur la **transparence et la co-construction du projet**.

La commune de Lumio et l'aménageur ont travaillé ensuite pour lever les différents freins rencontrés (recours...) et ont fait évoluer le projet pour **répondre aux attentes et aux enjeux de la collectivité** (modification du nombre et taille des lots).

Il est désormais nécessaire de **décliner les enjeux et exigences à l'ensemble des futurs promoteurs** (le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères doit être complété)

Projet de lotissement prévu au programme électoral de l'équipe municipale actuelle, accepté et souhaité par les habitants de la commune, au regard de ses objectifs d'accueillir des primo-accédants. **L'évolution du projet a fait l'objet de communication aux riverains immédiats** du lotissement et plus généralement aux habitants de Lumio.

Equipe de conception ayant une **forte connaissance du territoire** et s'impliquant dans le choix d'entreprises et filières locales. Rendus de qualité et correspondant aux attentes de la collectivité

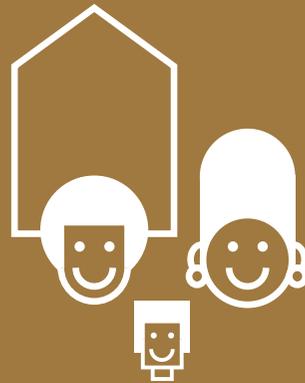
Extraits du rapport de SOCOTEC

La Commune de Lumio a opté pour un partenariat avec un aménageur dont les rôles principaux consistent à étudier le dossier, acquérir les terrains, les viabiliser et veiller au respect des conditions qualitatives de réalisation.

Le **régime de la concession d'aménagement**, peu expérimenté dans l'île, a montré tout son intérêt pour une conduite de projet réellement partenariale.

La transparence dans le process de désignation, l'intensité de l'information avec la population et des échanges avec les responsables administratifs constituent autant de qualités pour ce dossier.

Commentaires du responsable du club Habitat et Qualité de Vie



ITEM MIXITE

160 POINTS

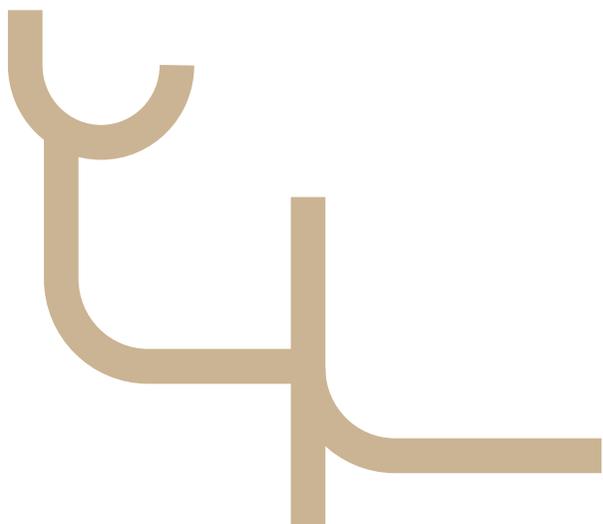
+ 100 POINTS > BONUS CITOYEN OU SOLIDAIRE

DESCRIPTION DE L'OFFRE PRÊT À VIVRE



TABLEAU DE SURFACES	
Désignation	Surface (m ²)
Surface annexes	
Garage	18,00
Terrasse	13,00
Terrasse Couverte	3,34
Somme Surface annexes	34,34
Surface d'habitation	
Chambre 1	12,30
Chambre 2	9,82
Chambre 3	9,48
Cuisine	8,18
Dgi	2,21
Entrée	3,89
Rgr	0,70
SCB	3,88
Séjour	25,87
WC	1,05
Somme Surface d'habitation	86,33

Plan de distribution intérieur subjectif, adapté en fonction des choix des clients, soumis à l'avis de l'architecte de la

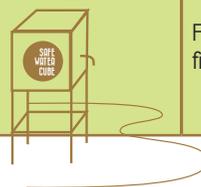


Le cahier des charges de l'aménageur CTB prescrit un niveau de prestations exceptionnel , intégrant l'aménagement de la cuisine et de la salle de bains . Ces prestations sont comprises dans les prix maîtrisés proposés.

ITEM MIXITÉ

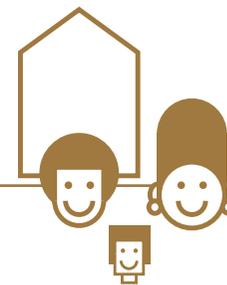


SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Mixité Sociale	% de logements sociaux	10	0	Pas de logements sociaux sur le programme. Programme destiné aux primo-accédants		
Caractère Intergénérationnel	Qualité de vie et «bien vivre ensemble»	10	5	Offre revue de l'aménageur précisant le nombre de lots prix maîtrisé / prix lot libre	Mesures spécifiques prises par l'aménageur	17 lots prix maîtrisés // 7 lots libres Offre actée le 13 mars 2019 - travail d'optimisation réalisé depuis la 1ère offre de l'aménageur. Proposition d'une méthodologie de sélection des candidats avec critère d'appartenance à la commune mais non retenu car discriminatoire. Cependant critères conservés sur résidence principale + prêt à taux zéro Cela permet une mixité entre de jeunes primo-accédants et des familles pouvant s'orienter vers des lots libres.
Accessibilité Financière	Programme en faveur des Primo-Accédants	15	15	Offre revue de l'aménageur précisant le nombre de lots prix maîtrisé / prix lot libre	Programme (grille prix terrain / prix de sortie)	Pour information : prix de vente d'un bailleur social en accession : 2 400 € HT en moyenne. Ici sur l'opération : 2 100 € HT prêt à vivre (cas où le constructeur retenu serait Demeures Corses)
		15	15		Nb lots éligibles au PTZ	Ensemble des lots éligibles au PTZ
		15	15		Selon les revenus	Critères de sélection sur le PTZ
		15	10		Etude de besoin	Pas étude de marché. 40 000 Euros prix le terrain pour les petits terrains. «Besoins identifiés avec la collectivité»
	Mesures particulières en faveur des Primo-Accédants	80	80	Clause anti-spéculative intégrée sur 20 ans intégrée dans le cahier des charges de consultation des aménageurs	Engagement volontaire pour atteindre cet objectif (Clauses anti spéculatives...etc) (20 pts)	Seront intégrés dans l'acte de vente : - clauses anti-spéculatives sur 20 ans - Clauses de résidence principale pendant 20 ans - Droit de préemption communal
Sous total		160	140			
Bonus Citoyen ou Solidaire	Engagement partenariat avec Safe Water Cube (Bonus)	100	100	Convention de mécénat (08/03/2019)	Fourniture de l'attestation financière	Mise en œuvre prévu été courant 2019



SYNTHÈSE SUR ITEM MIXITÉ

+de 100%



MENTION

NOTE MAXI	NOTRE PROJET
160	240 > +de 100%
	dont 100 points BONUS Citoyen ou Solidaire

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale)

48



Volonté forte de la commune de **loger les habitants de Lumio** et de créer un lotissement de qualité.

Les enjeux de ce programme sont novateurs. Il a été **conçu en faveur des primo-accédants** dès le cahier des charges de consultation des aménageurs. Une clause anti-spéculative a été intégrée.

Une place a été laissée pour la conception participative des futurs habitants de **2 espaces verts** (sur le bassin de rétention et une autre zone, représentant au global 2 300 m²). L'aménageur propose la réalisation de jardins partagés.

Extraits du rapport de SOCOTEC

Les élus communaux ont eu la volonté de s'inscrire dans une **démarche sociale forte**. Ils ont eu à cœur de privilégier l'intérêt des jeunes ménages au détriment des intérêts strictement budgétaires. Leur volonté se traduit par des **mesures fortes visant à favoriser l'accès à la propriété** avec un dispositif de mesures destinées à garantir les conditions d'accès d'une part et à éviter les risques spéculatifs d'autre part.

Ils ont, par leur action déterminée, ouvert la voie pour d'autres communes confrontées à la question cruciale dans l'Ile, de la difficulté pour les familles à accéder à la propriété dans un contexte immobilier très tendu.

Ce volet social n'est pas incompatible avec un volet qualitatif fort, comme on le verra par la suite.

L'ensemble des qualités est récompensé d'une mention spéciale « MIXITÉ » (note supérieure à 90 % du nombre de points maximal).

Commentaires du responsable du club Habitat et Qualité de Vie



ITEM ECONOMIE LOCALE ET SERVICES

165 POINTS



CTB a expérimenté le concept de jardin partagé sur son propre site.



Exemple de jardin partagé



Illustrations de jardins et espaces de convivialité qui seront aménagés en collaboration avec les futurs résidents. L'aménageur a réservé un crédit réservé à ce projet « collaboratif »



Exemple d'hôtel à insectes



ITEM ECONOMIE LOCALE ET SERVICES



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRE DE L'ÉVALUATEUR	PISTES D'AMÉLIORATION POUR VOTRE PRATIQUE
Convivialité	Des espaces de respiration sont proposés pour compenser la densification. Le maître d'ouvrage donnera ses intentions en vue de produire un cadre de vie adapté à la vie en commun : il présentera à l'aide de schémas et d'éléments de programme, accompagnés d'une courte explication, les intentions qui l'ont animé en vue de produire un cadre de vie adapté à la vie en commun dans le futur ensemble.	20	10	Espace réservé de 2 300 m ² Budget dédié de 40 000 Euro	Qualité et originalité de la démarche sur la base de la note «Intentions convivialité» (méthodologie, définition des engagements)	A ce stade, il est envisagé des jardins partagés, des bancs. Cela reste à définir avec les futurs habitants	Il pourra être réfléchi à la mutualisation des outils nécessaires à l'entretien des jardins privatifs de chacun des lots (ex : cabane de quartier avec un abri kiosque...)
		60	50	intentions : jardins partagés (REX de l'opération réalisée sur le site de Borgo). Cohérence du jardin par rapport à l'environnement	Programme des équipements conviviaux (typologie, éléments structurants de la convivialité)	A ce stade, il est envisagé des jardins partagés, des bancs. Cela reste à définir avec les futurs habitants. (il sera utilisé le Retour d'expérience des jardins partagés mis en place sur le site de Borgo - site de Ctb))	
Connectivité et services innovants	Encourager l'émergence de services innovants à l'échelle du quartier, bâtiment, logement. Les caractéristiques du volet convivial du projet devront être exposés : types d'équipements ou d'espaces, populations visées, usages, surfaces concernées, effort financier et tous autres éléments explicatifs de la démarche et de son originalité.	15	10	Dans le cas où le constructeur Demeures Corses intervient sur un lot, ce dernier propose la mise en place du Club Client Qasapy (partenaires privilégiés avec les résidents). Proposition de critères de sélection des promoteurs : outil dédié à l'assistance client et au suivi des consommations énergétiques. Carnet numérique	Pertinence de solutions par rapport à la capacité locale du territoire Nature des services innovants	Les propositions sont cohérentes et ont été construites en tenant compte d'une association commune CTB - Demeures Corses. Le choix des constructeurs étant libre, il est nécessaire de préciser de formuler dans un document juridique à destination des constructeurs, les exigences à respecter (en dehors des exigences paysagères et architecturales). Mise en place du «club client» pas encore évoqué avec la collectivité Pas de fibre optique	Il est nécessaire d'inscrire dans un cahier des charges de Cession de Terrain par exemple, les obligations du futur constructeur, afin que ces dispositions soient opposables au constructeur retenu.
Retombées économiques sur le territoire	Emplois locaux	30	20	Choix d'entreprises partenaires pour CTB (TPG 2B + SEEHC) Retombées économiques des travaux et des études pour des entreprises locales. Apport d'une population de 100 habitants (soit + 10%).	Engagement pris Pertinence par rapport à l'échelle territoriale	L'aménageur choisit des entreprises et Bet locaux pour la réalisation des travaux d'aménagement. Choix de roches et pierres de Balagne (carrière Calenzana) Pas d'heure d'insertion sociale.	
	Commerces et services de proximité	10	10	présence de deux pôles de commerces à Algajola et au village de Lumio.	Accessibilité aux services de proximité	L'apport de 100 habitants (soit + 10% de la population de Lumio) résidents à l'année va contribuer à renforcer le fonctionnement des commerces et services hors saison.	
	Exploitation et maintenance	30	15	Copropriété de lotissement. Limitation de voirie à 5 m. Réseaux gravitaires. Equipements (rétention + éclairage rétrocedé à la commune). Eclairage leds	Conception à faible coût d'entretien Estimation prévisionnelle des coûts de maintenance	Si les choix retenus sont explicités, il n'a pas été présenté les coûts estimatifs de l'entretien des espaces ainsi que les consommations électriques estimées de l'éclairage.	En complément de l'estimation des coûts d'entretien et d'exploitation des espaces publics, il pourra être intéressant de demander au constructeur d'estimer les coûts d'entretien et de maintenance des maisons qu'ils vont construire (exemple : entretien d'un ballon ECS thermodynamique, entretien de la façade..)

SYNTHÈSE SUR ITEM ECONOMIE LOCALE ET SERVICES 70%

NOTE MAXI	NOTRE PROJET
165	115 > 70%

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **50**



Commune attrayante - **Forte proportion de résidences secondaires.**
La réalisation du lotissement va engendrer l'**arrivée de 100 personnes en résidence principale**, ce qui permettra de développer / soutenir les commerces locaux hors saison.

Les BET et entreprises de travaux sont locaux.

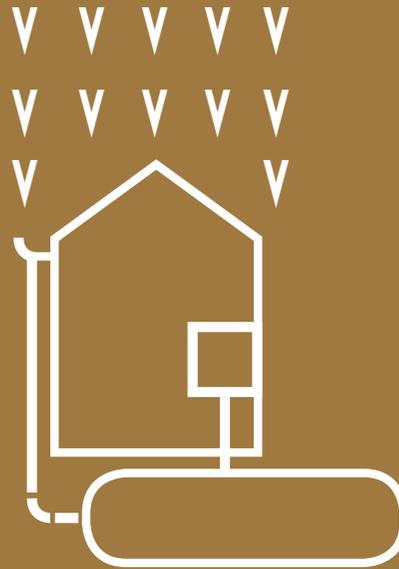
Convivialité attendue et favorisée par les facteurs de réussite suivants : cheminement piétons jusqu'au port, conservation de végétation existante. Des espaces de convivialité à investir par les habitants seront soumis à la co-conception avec des derniers (jardins partagés)

Extraits du rapport de SOCOTEC

La situation du terrain au cœur de la marina permettra aux futurs résidents de bénéficier non seulement d'un cadre mais également des **services et commerces existants.**

L'aménagement d'un **espace de convivialité au cœur du projet** et la volonté de l'aménageur de le concevoir en collaboration avec les futurs résidents sont à mettre au crédit du projet

Commentaires du responsable du club Habitat et Qualité de Vie



ITEM ECOLOGIE

280 POINTS

LE TOIT SOLAIRE, UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET ÉCONOMIQUE

1

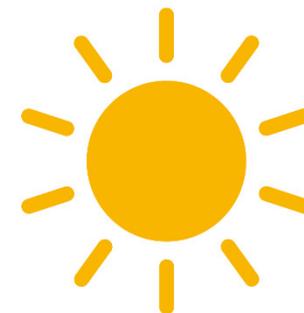
Je produis mon électricité grâce aux panneaux photovoltaïques qui convertissent la lumière en électricité.

2

J'autoconsomme 60 à 75% de l'énergie produite.

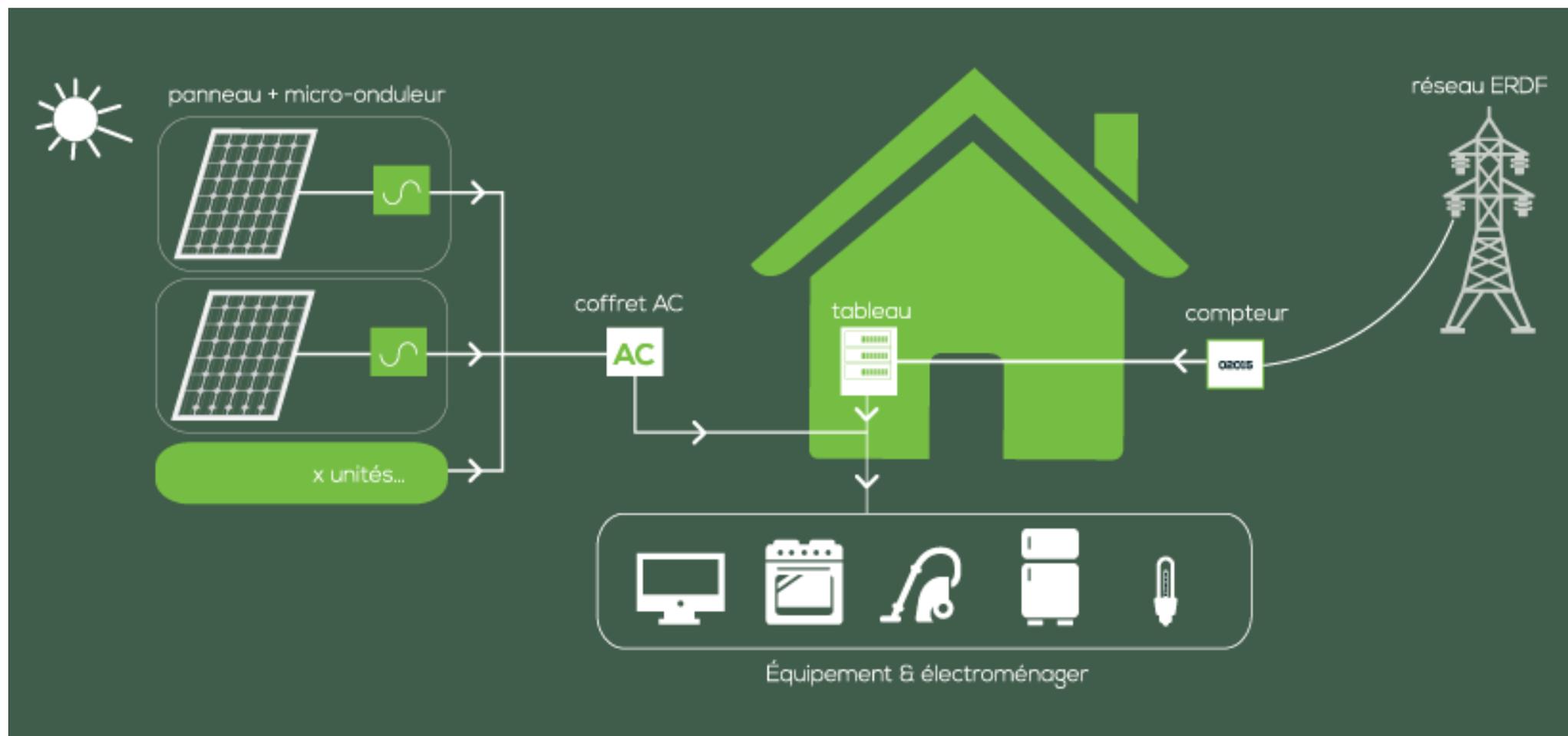
3

Je revends le surplus non-consommé à EDF.



Le gain annuel pour un ménage est estimé entre 600 et 800 € annuels soit l'équivalent d'un loyer.

PRODUISEZ > CONSOMMEZ > ECONOMISEZ



PRODUISEZ > CONSOMMEZ > ECONOMISEZ

Les industriels retenus développent des systèmes solaires intégrés et surimposés pour le résidentiel depuis plus de 10 ans:

- ▶ brevetés et innovants
- ▶ certifiés et garantis

totallement compatibles avec la gamme de tuiles en termes d'étanchéité, d'intégration et d'esthétique



75%
DE LA PRODUCTION
EST AUTOCONSOMMÉE

25%
SURPLUS EST INJECTÉ
ET VENDU SUR LE RÉSEAU PUBLIC

ITEM ECOLOGIE



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR	PISTES D'AMÉLIORATION POUR VOTRE PRATIQUE
Biodiversité	Préservation de la biodiversité	20	10	Zone boisée d'arbustes et de pins. Les pins ont été conservés ainsi que des zones de haie, et d'arbustes.	traitement écologique de ces équipements et accès par liaisons douces (20 pts)	Préservation des espaces plantés Absence de plan identifiant les espaces plantés à conserver pour chacun des lots. NB : lors de la visite sur site, il a été constaté qu'un pin dépérissait du fait de l'absence de protections de ces racines mises à nues pendant le terrassement des voiries.	Le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères défini est à compléter afin d'intégrer des éléments déterminants pour le constructeur qui sera retenu sur tel ou tel lot. Exemples : - identification des essences à conserver - conditions de conservation / protection pendant les travaux.
		20	10	Proposition d'essences végétales dans le dossier HQV présenté par l'aménageur.	Compensation par un tissu végétal cohérent (nb, espèces endogènes...)	Absence de validation de la commune qui travaille avec le Conservatoire de Corte sur les essences envisagées. A titre d'exemple, le mimosa est identifié comme essence invasive.	
		10	5	Suggestion de la mise en place d'hôtels à insectes et de panneaux de sensibilisation à destination des habitants	Pertinence de la sensibilisation des habitants (livret acquéreur, expert pédagogique...)	Il a été présenté des pistes de réflexion qui restent à préciser avec les habitants.	
Gestion des eaux pluviales	Gestion alternative des eaux pluviales	15	15	Un bassin de rétention (gestion à l'échelle du lotissement et non à la parcelle -. Le bassin de rétention est situé sous un bassin de rétention qui sera paysagé. NB : Le RNU n'impose pas de rétention, pas de réseau existant. Volume : décennale en tenant compte de l'ensemble des voiries et asdp et emprise au sol. Rejeté par un collecteur.	Qualité du projet	Il est à souligner la réflexion en cours pour valoriser les eaux traitées de la station d'épuration située à proximité immédiate du lotissement. Ces eaux seraient valorisées pour l'arrosage des espaces verts en lieu et place d'être rejetées directement en mer. Proposition de prix réduits de l'eau pour les colotis. En adéquation avec l'augmentation de la population en été. En adéquation avec les travaux envisagés avec la STEP. Ce point serait valorisable en phase réalisation.	
		10	10		Gestion de l'eau à la parcelle		
		10	10		Récupération des eaux de toitures pour arrosage		
		5	0	Etude de faisabilité pour réutilisation des eaux de la station d'épuration qui rejette actuellement en mer. Etude avec la commune pour valoriser cette eau perdue.	Bonus si visa hydraulique		
Energie	Favoriser le bioclimatisme	15	15	Les parcelles ont été orientées pour dégager des vues. L'orientation est NE (mer) / SO.	Orientation des parcelles (% parcelles bien orientées)	Orientation dégageant des vues	
		10	0		Réseau ENR (réseau chaudière, biogaz, création chaufferie bois...)	réseau de chaleur non pertinent au regard du projet.	
		20	20	Les projets de construction respectent la RT 2012. Il est prévu - Par Demeures Corses - la remise d'un livret de sensibilisation.	Performance énergétique des bâtiments pour 25% des logements (RT 2012 = 0pts ; RT 2012-10 = 5pts ; RT-20 = 10pts ; BEPOS = 15pts ; Passif = 20pts) (20pts)	Absence de déclinaison de la politique de la commune de Lumio (TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE) dans le cahier des prescriptions architecturales et techniques à destination des constructeurs	Le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères défini est à compléter afin d'intégrer des éléments déterminants pour le constructeur qui sera retenu sur tel ou tel lot. Exemples : - performance thermique recherchée (en adéquation avec les exigences de la commune et de sa politique) - exigence de remise d'un livret de sensibilisation à destination des utilisateurs.
		5	5		Sensibilisation des habitants (livret)	Il est prévu - Par Demeures Corses - la remise d'un livret de sensibilisation. A intégrer pour les autres constructeurs.	



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Aménités et fonctionnalités	Choix du mode d'éclairage	20	20	Bornes leds mises en œuvre sur les cheminements. Pas de cheminement PMR	Mesures pour minimiser les consommations liées à l'éclairage	Mise en place de bornes leds. Sur horloge crépusculaire. Pas de cheminement PMR. Il est rappelé que l'éclairage de mise en valeur ne devra pas perturber la faune nocturne.
	Incitation au compostage	20	10	Il est envisagé la mise en place de composteur collectif si les jardins partagés sont mis en place.	Engagement à la mise en place de composteurs individuels ou collectifs	
	Traitement des équipements de collecte des déchets / ramassage du courrier	20	10	3 lieux de collecte de courrier sont positionnés et un espace poubelle centralisé.	Traitement écologique de ces équipements et accès par liaisons douces	il est à préciser que le tri à la source est envisagé par la collectivité (actuellement un seul point d'apport) Pas de précision sur le traitement architectural de ces points de collecte
	Guide bonnes pratiques	20	10	Il est prévu par le constructeur Demeures Corses un outil permettant pour gérer sa maison et présentant les bonnes pratiques.	Existence du guide de bonnes pratiques	Il est prévu - Par Demeures Corses - la remise d'un guide de bonnes pratiques.. A intégrer pour les autres constructeurs.
Déplacements et place de la voiture	Déplacements doux et sécurité	15	10	Chemin de piétons existants . 5 mn à pied de la plage / port	Plan de déplacements doux (frugalité, sécurité, continuité)	Présence de cheminements piétons «naturellement» tracés par les habitants et qui sont conservés dans le plan d'aménagement. Pas de piste cyclable à proximité. Cheminement non PMR
	Gestion du stationnement pour limiter sa place dans l'espace public	20	20	Stationnement : 2 parkings privatifs non clos par lot + possibilité d'un garage en limite de propriété.	Libération de l'espace public, aucune voiture sur l'espace public, hors places visiteurs	la voirie du lotissement est limitée à 5 m. Il n'est pas possible de stationner sur l'espace public. Il y a la possibilité de se garer à proximité du lotissement.
	Liaisons douces	20	20	Cheminement piétons vers le port (présence de commerces)	Pertinence liée à l'environnement local du territoire (connexions avec les services)	
	Alternative à l'automobile	5	0	Pas de disposition particulière	Actions d'incitation (fourniture de vélos, réalisation d'abris vélos intégrés, système de location, mise en commun de vélos communs, organisation du covoiturage...)	Trame verte (vélo) à 200 m et sentier du littoral (piéton). Train + bus interne à la demande + bus vers équipement sportif + site de covoiturage prévu mais pas encore réalisé sur le long terme

SYNTHÈSE SUR ITEM ECOLOGIE

71%



NOTE MAXI	NOTRE PROJET
280	200 > 71%

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **84**



Plan d'aménagement offrant des **vues sur le paysage**, et conservant les pins remarquables ainsi que plusieurs haies.

Gestion de l'eau à l'échelle du lotissement par la mise en place d'un bassin de rétention

Une étude est en cours pour **valoriser les eaux traitées de la station d'épuration**. Cette eau serait valorisée pour l'arrosage des espaces verts.

Cheminement piéton pour accéder aux commerces du port mais non PMR.

Une déclinaison de la politique énergétique de la commune de Lumio dans le projet de lotissement est à étudier. En effet, **la Commune de Lumio est lauréat Territoire à Energie positive pour la croissance verte**. A ce stade, le projet de lotissement n'exige pas de renforcement de la RT 2012 par contre il s'engage à la mise en œuvre d'énergie photovoltaïque.

Extraits du rapport de SOCOTEC

Un projet contraint par sa taille et son environnement.

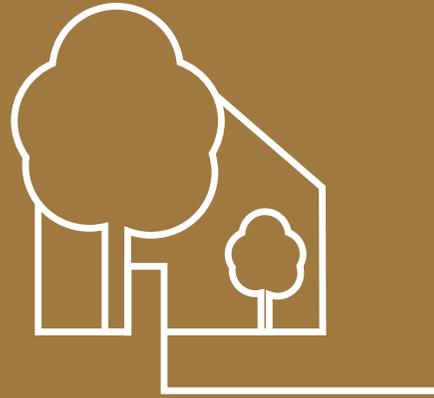
Une volonté forte d'**optimiser l'approche écologique** par le maintien du couvert végétal existant

L'imposition d'un **traitement végétal** de chacune des parcelles avec des essences endogènes.

La limitation de l'emprise automobile.

L'imposition du recours à l'**énergie photovoltaïque** pour toutes les constructions. La volonté de rechercher des **solutions écologiques innovantes** avec notamment la possibilité de récupérer les eaux rejetées par la STP voisine

Commentaires du responsable du club Habitat et Qualité de Vie



ITEM PAYSAGE ET ARCHITECTURE

195 POINTS

+ 100 POINTS > BONUS QUALITÉ



Maintien et protection des arbres remarquables du site



Un chantier propre



Des clôtures en pierre sèche qui assurent la cohérence de l'ensemble



CALENZANA- DOMAINE MARE È MONTE



Réalisation de 13 maisons individuelles dans le village.

L'ensemble de l'opération réalisée majoritairement en résidence principale pour des primo-accédants locaux

MONTICELLO - DOMAINE MARIA GIOIA

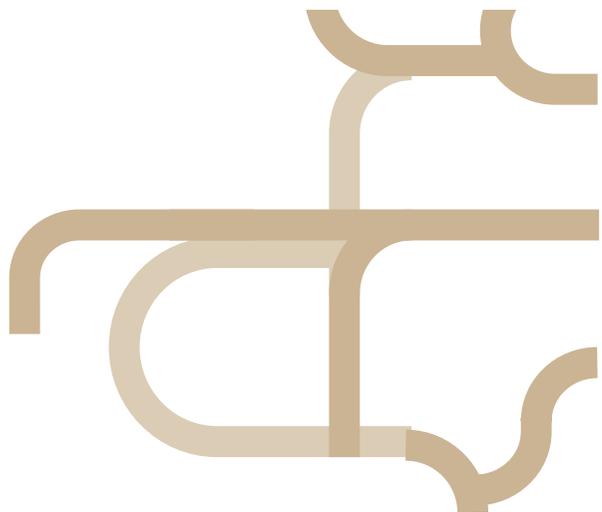


Réalisation de 10 maisons individuelles.

Mixité sociale et résidentialisation avec 70% des maisons vendues à des locaux.



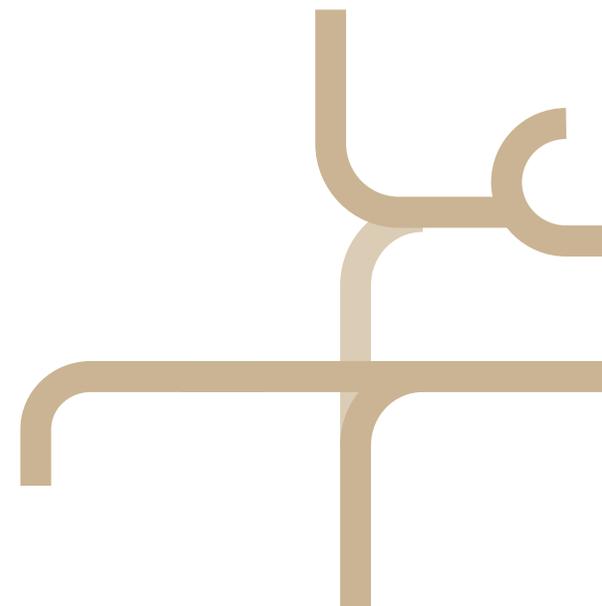
Un souci d'homogénéité caractérisé par le choix des matériaux, des couleurs , le front végétal et les clôtures.



UN TRAITEMENT VÉGÉTAL HOMOGÈNE RÉALISÉ PAR LE CONSTRUCTEUR



Extraits du dossier de candidature de CTB



Exemples de nos réalisations

ITEM ECONOMIE PAYSAGE ET ARCHITECTURE



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR	PISTES D'AMÉLIORATION POUR VOTRE PRATIQUE
Traitement paysager et espaces verts publics et vie de quartier	Engagement pour la qualité des espaces publics et espaces verts	20	15	Proposition d'essences végétales dans le dossier HQV présenté par l'aménageur. 2 arbres par lot Bassin de rétention enterré pour un rendu paysager qualitatif. 2 300 m² d'espaces communs végétalisés. Cahier de recommandations architecturales et paysagères de Balagne. Cahier des prescriptions architecturales et paysagères à destination des constructeurs.	Importance quantitative du volet paysager (surfaces dédiées et budget affecté)	Surface des espaces verts en cohérence avec le projet. Le choix des essences paysagères est soumis à validation de la collectivité qui prend conseil auprès du Conservatoire. Le projet paysager est simple et cohérence avec les espaces végétalisés à proximité. Il sera complété en fonction du choix des habitants.	préciser pour chaque lot , la surface d'espace verts en m² à mettre en œuvre.
		20	10		Qualité du projet paysager (diversité des essences, %endogènes, gestion différenciée des EV,...)		
		20	10		Originalité du projet paysager (qualité de travail de conception du paysagiste)		
Harmonisation des constructions et traitement des limites	Frontages	15	15	Frontage privé paysager. Cahier des prescriptions architecturales et paysagères à destination des constructeurs.	Mesures techniques prises pour les frontages (bande prévue par l'aménageur, livret pédagogique)	Le frontage est privé. La limite du lot coïncide avec la limite de la clôture.	
	Clôtures sur rue	15	15	Clôtures intérieures aménagées et végétalisées. Plantation et haie. Murets d'uyne hauteur de 1 m.	Mesures techniques pour le traitement des clôtures (muret, front végétalisé devant la clôture, ...) dans logique d'harmonisation	la gestion des plantations des haies prévues au niveau des clôtures est à préciser afin de permettre de maintenir une cohérence de gestion de ces espaces.	Définir la gestion des haies . Gestion commune à l'échelle du lotissement ?
	Annexes (dépendances)	15	5	Le traitement architectural des garages et de leur entrée est prévu.	Mesures techniques prises (implantation, qualité architecturale et paysagère...)	Absence de mesures définissant le traitement des annexes de type abri de jardin.	Le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères défini est à compléter afin d'intégrer des éléments déterminants pour le constructeur qui sera retenu sur tel ou tel lot. Exemples : - implantation et traitement des annexes de jardin - équipements techniques (climatisation; abri de voiture...)
	Couleurs et styles	25	25	Respect de la charte architecturale du Pays de Balagne Volets persiennes bois Toitures 2 pentes	Couleurs dans la palette chromatique sur clos et couvert Styles (uniformité des toitures...)	NB : L'offre prêt à vivre - du constructeur Demeures Corses respecte les exigences de la Charte architecturale. Les exigences pour les autres constructeurs sont déclinées dans le cahier des Prescriptions Architecturales et paysagères.	
	Respect de l'intimité des parcelles	25	15	Aménagement de la maison pensé pour être orienté côté jardin et ainsi conserver une intimité pour les habitants.	Mesures techniques pour favoriser l'intimité des parcelles entre elles	mise en œuvre de murets, haies paysagères	préciser dans des fiches de lot ou autre, les limites / Cônes d'implantation potentiels des maisons.
	Soutien aux acquéreurs	40	40	Mission d'architecte conseil du lotissement confiée	Mise à disposition d'un urbaniste conseil et contrôle de cohérence	Cohérence dans le choix de l'architecte conseil qui est le même que l'architecte que celui ayant déposé le permis d'aménager	
Sous total		195	150				
Bonus Qualité	Coopération opérateur soumis à expertise neutre et reconnue	50	50		Intégration d'un ou de CMI agréé(s) Maisons de Qualité ou marque NF ou qualification similaire pour 40 % des logements (TAB) ou promoteurs en NF Habitat (collectif)	Exigence non intégrée dans un cahier des chargés à destination des promoteurs ou critères de sélection des promoteurs.	Constructeur - membre du Réseau des Maisons de Qualité : les maisons construites sont soumises à un audit qualité neutre et indépendant.

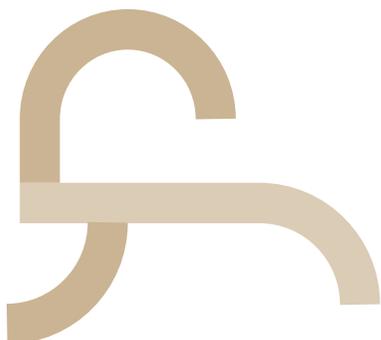
SYNTHÈSE SUR ITEM PAYSAGE ET ARCHITECTURE +de 100%



MENTION

NOTE MAXI	NOTRE PROJET
195	200 > +de 100%
	dont 50 points BONUS Qualité

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **59**



Projet d'aménagement **tenant compte de la végétation existante**. Les essences sélectionnées seront définies conjointement avec la collectivité après **avis du Conservatoire de Corte**.

Traitement paysager des limites séparatives de qualité
Engagement à **accompagner les acquéreurs** dans leur projet à travers la procédure de visa architectural, une prestation de contrôle préalable des permis de construire par l'architecte conseil du lotissement.

Gestion des intimités des parcelles par le traitement des clôtures / murets.

Extraits du rapport de SOCOTEC

La volonté d'imposer **la qualité au travers du paysage et de l'architecture** est si rare dans les lotissements qu'il convient de la signaler :
Elle se manifeste :

- > Par l'**imposition forte des prescriptions** dans le cahier des charges à destination des constructeurs.
- > Par la **présence d'un architecte conseil** en charge des visas sur l'ensemble des permis.
- > Par une **sensibilité au végétal**, forte.
- > Par une **recherche d'homogénéité** au travers du choix des couleurs, des matériaux et du traitement des limites séparatives.

Avec un bonus qualité doté de 50 points, l'opération est créditée d'une note supérieure à 100 % ce qui permet de récompenser l'opération d'une mention Architecture et Paysage

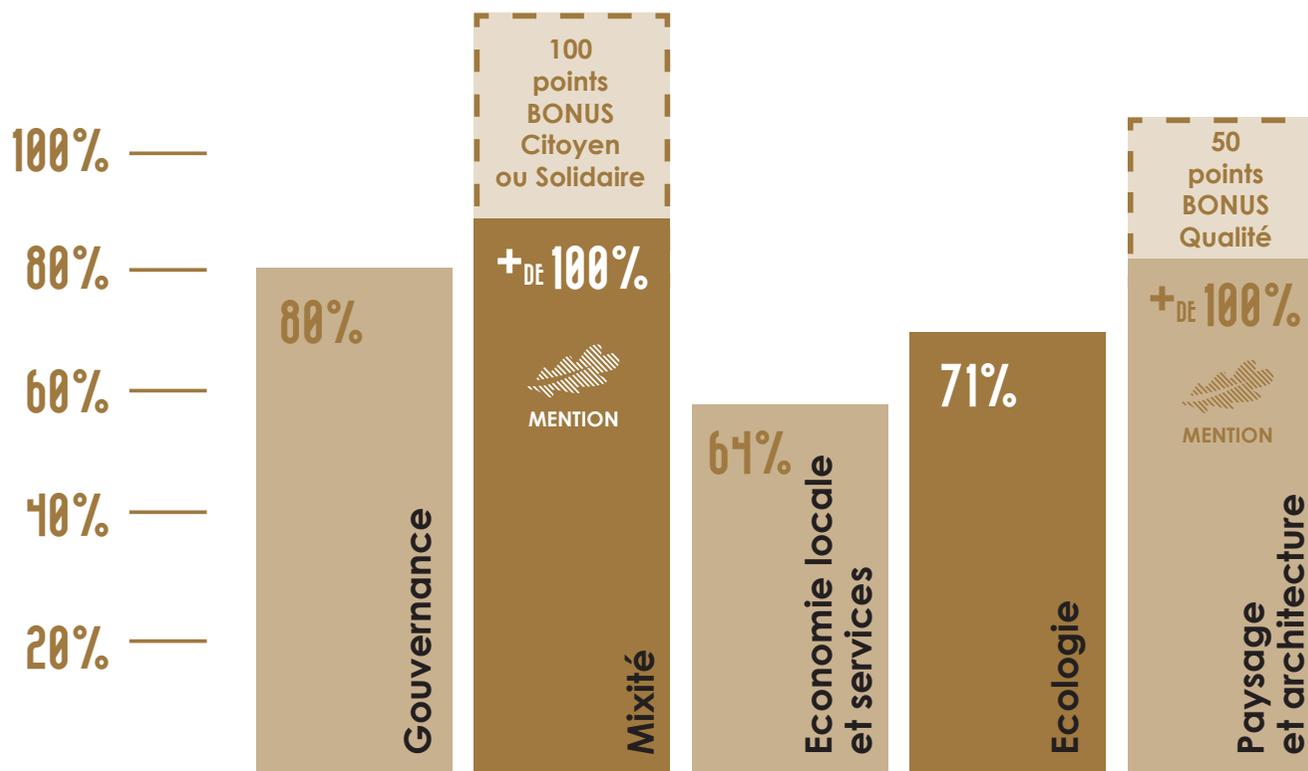
Commentaires du responsable du club Habitat et Qualité de Vie

NOTE FINALE : SYNTHÈSE DES NOTES ATTRIBUÉES PAR ITEM

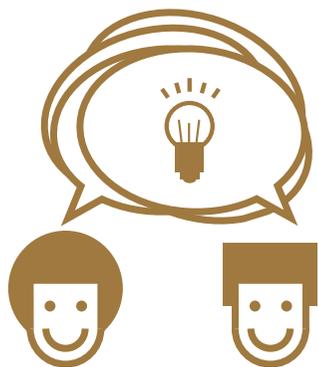
NOTES SUIVANT BARÈME	NOTE MAXIMALE	NOTE MINIMALE	BONUS	NOTE FINALE
Gouvernance	200	60		160
Mixité	160	48	100	240
Economie Locale et Services	165	50		105
Ecologie	280	84		200
Paysage et Architecture	195	59	50	200
	1000		150	905

NIVEAUX DE GRADUATION :

>750



UN PROJET D'AMÉNAGEMENT RESIDENTIEL NOVATEUR ET EXEMPLAIRE



GOUVERNANCE

La Commune de Lumio a opté pour un partenariat avec un aménageur dont les rôles principaux consistent à **étudier le dossier, acquérir les terrains, les viabiliser et veiller au respect des conditions qualitatives de réalisation.**

Le régime de la concession d'aménagement, peu expérimenté dans l'Ile, a montré tout son intérêt pour **une conduite de projet, réellement partenariale.**

La transparence dans le process de désignation, l'intensité des échanges entre élus et aménageur, **l'information à la population** et des échanges avec les responsables administratifs constituent autant de qualités pour ce dossier.

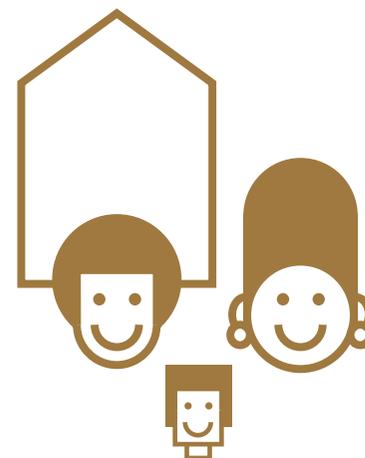
MIXITE

Les élus communaux ont eu la volonté de s'inscrire dans **une démarche sociale forte.** Ils ont eu à cœur de privilégier l'intérêt des **jeunes ménages** au détriment des intérêts strictement budgétaires. Leur volonté se traduit par des mesures fortes visant à favoriser l'accès à la propriété avec un dispositif de **mesures destinées à garantir les conditions d'accès d'une part et à éviter les risques spéculatifs d'autre part.**

Ils ont, par leur action déterminée, ouvert la voie pour d'autres communes confrontées à la question cruciale dans l'Ile, de la difficulté pour les familles à accéder à la propriété dans un contexte immobilier très tendu.

Ce volet social n'est pas incompatible avec un volet qualitatif fort, comme on le verra par la suite.

L'ensemble des qualités est récompensé d'une mention spéciale « MIXITÉ » (note supérieure à 90 % du nombre de points maximal).

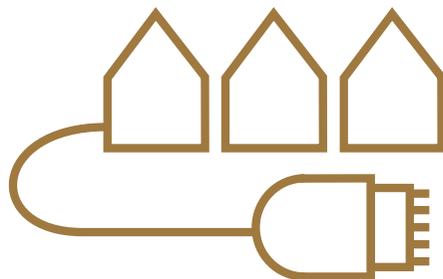


UN PROJET D'AMÉNAGEMENT RESIDENTIEL NOVATEUR ET EXEMPLAIRE

ECONOMIE LOCALE ET SERVICES

La situation du terrain au cœur de la marina permettra aux futurs résidents de **bénéficier non seulement d'un cadre de vie mais également des services et commerces existants.**

L'aménagement d'un **espace de convivialité au cœur du projet** et la volonté de l'aménageur de le concevoir en collaboration avec les futurs résidents sont à mettre au crédit du projet



ÉCOLOGIE

Un projet contraint par sa taille et son environnement.
Une volonté forte d'optimiser l'approche écologique par :



- > **Le maintien du couvert végétal existant**
- > **L'imposition d'un traitement végétal de chacune des parcelles avec des essences endogènes.**
- > **La limitation de l'emprise automobile.**
- > **Le choix du recours à l'énergie photovoltaïque pour toutes les constructions.**

PAYSAGE ET ARCHITECTURE

La volonté d'imposer la qualité au travers du paysage et de l'architecture est si rare dans les lotissements qu'il convient de la signaler : Elle se manifeste :

- > **Par l'imposition forte des prescriptions dans le cahier des charges à destination des constructeurs.**
- > **Par la présence d'un architecte conseil en charge des visas sur l'ensemble des permis.**
- > **Par une sensibilité au végétal, forte.**
- > **Par une recherche d'homogénéité au travers du choix des couleurs, des matériaux et du traitement des limites séparatives.**

Avec un bonus qualité doté de 50 points, l'opération est créditée d'une note supérieure à 100 % ce qui permet de récompenser l'opération d'une mention Architecture et Paysage.

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT RESIDENTIEL NOVATEUR ET EXEMPLAIRE



La commune de Lumio par sa volonté et son obstination à répondre aux besoins des familles et de se doter des moyens de faire respecter ses choix
Et

L'aménageur CTB par son implication, sa volonté de proposer la qualité dans chacun des volets du projet, et enfin d'innover tout en respectant les contraintes financières et budgétaires...

ont permis au projet CAMPA INSEME 1, d'être gratifié de la note de 905 points sur un total de 1000.

Le Club ALLOGHJU e BENISTA (HABITAT ET QUALITÉ DE VIE) est heureux de remettre le label à la commune et à l'aménageur CTB pour ce projet porteur de promesses d'un urbanisme de grande qualité qui démontre qu'avec une réelle volonté, le social peut se conjuguer avec qualité.



HABITAT ^{ET} QUALITÉ DE VIE

