



GROUPE
Dynacité



“MUSINENS
2030”

Un peu d'histoire

1970 : construction du quartier Musinens.

2007 : Dynacité fusionne avec l'OPHLM bellegardien et devient le principal bailleur de la commune avec 1 439 logements sociaux.

2015 : la municipalité décide de construire la Plaine des sports sur le quartier d'Arlod et débute sa réflexion pour l'aménagement d'un nouveau quartier sur l'ancien stade Gérard Armand, en concertation avec Dynacité.

2023 : signature du protocole Musinens 2030.

2024 : début des travaux.

Le nouveau quartier

Aménagement de 4,8 hectares, dont un parc de 1,3 hectares.

550 logements neufs, dont environ 10% de logements en accession sociale et 10% de logements locatifs sociaux.

Quartier historique de Musinens

Rénovation énergétique et esthétique 25 bâtiments 493 logements.

Dynacité

390 boulevard du 8 Mai 1945
01000 Bourg-en-Bresse

Tél. 04 74 45 89 89
www.dynacite.fr

MUSINENS 2030, UN PROJET ÉCORESPONSABLE

Avec la création du parc, la rénovation du quartier historique et la construction de logements, Musinens deviendra un quartier très agréable à vivre

La métamorphose des hauts de Valsérhône

Dynacité et la ville de Valsérhône ont décidé de renouveler ensemble le quartier de Musinens, projet d'envergure incluant aménagement, construction de logements, création d'un parc paysager et réhabilitation du patrimoine locatif social historique, au sein d'un territoire lui-même en pleine mutation.

PAR **MATHILDE PALFROY**

Fruit d'un partenariat historique et d'une réflexion conduite depuis plusieurs années, le projet de renouvellement de ce quartier s'est coconstruit entre Dynacité, principal bailleur social de la commune, et la Ville de Valsérhône. Un protocole, signé le 14 octobre 2021 entre le maire, Régis Petit, et Marc Gomez, directeur général de Dynacité, décrit les objectifs et engagements des deux partenaires. Ce projet d'ensemble prévoit à la fois la **création d'un quartier durable** et la **réhabilitation du quartier historique d'habitat social**. D'ici quelques années, cette partie de la ville sera totalement transformée, avec une amélioration notable du cadre de vie des habitants.

LIER L'ANCIEN ET LE NOUVEAU

Le nouveau quartier sera situé juste en contrebas de notre patrimoine historique. Il était essentiel, du fait de la construction de ce nouveau quartier qualitatif, que les deux quartiers fonctionnent ensemble, offrant un confort similaire aux habitants, actuels et futurs.

L'aménagement du futur quartier, majoritairement piétonnier et organisé autour d'un parc de plus d'un hectare, permettra la construction, dans les dix ans, d'environ 550 logements, dont 10 % de logements en accession sociale et 10 % de logements sociaux.

Les promoteurs immobiliers retenus devront répondre aux exigences thermiques, environnementales et esthétiques définies par l'aménageur Dynacité en partenariat avec la Ville,

garantissant la cohérence architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du nouveau quartier et la cohérence d'ensemble de Musinens 2030.

L'aménagement du nouveau quartier démarrera début 2025. « *Au regard de l'importance de la transformation et des travaux à venir, qui vont durer plusieurs années, nous faisons de la mise en service du parc une priorité. C'est important pour les élus comme pour la population que des espaces de loisirs soient rapidement disponibles* » souligne Isabelle Bignon, responsable des projets de renouvellement urbain. Sur le quartier historique, les travaux de réhabilitation ont déjà démarré. Les logements sont spacieux et lumineux, appréciés des locataires. « *On profite de cette réhabilitation thermique pour améliorer également la qualité architecturale des façades, afin de ne pas opposer les futures constructions aux immeubles plus anciens.* » Ancien et nouveau ne feront qu'un, c'est un des objectifs ambitieux du protocole. ■



Isabelle Bignon
Responsable des projets de renouvellement urbain

Plan de composition du nouveau quartier en perspective



© Illustration fournie avec l'autorisation d'Insolites Architectures et de Trace Paysage

SUR LE TERRAIN

Des immeubles intégrés dans un écrin de verdure

Le nouveau quartier proposera des logements aux typologies diversifiées, avec des bâtiments de volumes variés, ainsi que quelques rez-de-chaussée commerciaux. Tous les bâtiments répondront aux normes de réglementation environnementale RE 2020 et bénéficieront du futur réseau de chaleur urbain de la ville. « *L'approche architecturale des bâtiments n'est pas encore précisément fixée* », précise Nicolas Pes, responsable du projet d'aménagement.

Le principe du quartier durable est de s'inscrire dans un site réservé aux modes doux. Les

stationnements seront majoritairement prévus en sous-sol, pour que les cœurs d'îlots des immeubles, intégrés au parc, ne soient pas accessibles aux véhicules. Le parc central de 13 000 m² accueillera des jeux d'enfants et des équipements sportifs, et reliera les Pertes de la Valsérine, un site naturel touristique, au bois des Pesses, poumon vert de la ville. « *Ces espaces sont déjà appréciés des joggeurs et promeneurs. L'idée, c'est de compenser la perte des équipements actuels, tout en complétant l'offre.* » ■

De l'ancien « comme neuf »

« *La rénovation va essentiellement porter sur les aspects thermiques, avec un gros travail sur les enveloppes : façades, fenêtres, toitures* », détaille Thomas Poncet, responsable du service réhabilitation. « *Nous effectuerons également un relooking avec différents types d'habillages comme des briquettes ou des bardages en bois composites. Chaque bâtiment aura sa propre personnalité, pour*

créer une dynamique visuelle et apporter une image contemporaine aux immeubles. » La réhabilitation comprend aussi un travail sur la ventilation des appartements, couplée à l'isolation, et sur les parties communes avec un changement des portes d'accès, des interphones, une rénovation des halls d'entrée et pour certains bâtiments, la pose d'ascenseurs. « *On entreprend une rénovation très importante qui permettra d'atteindre la même qualité thermique que le neuf, sur ce patrimoine construit au début des années 1970. Cela assurera aux locataires la maîtrise de leurs charges de chauffage et préservera leur reste à vivre. Ce sont de beaux investissements qui vont vraiment transformer la ville. On croit vraiment au projet* », résume le responsable venu avec son équipe présenter des maquettes aux habitants. ■



La mairie a validé le projet de relooking des immeubles qui vont totalement changer d'allure.

© FCOM - Lucien Fortunati



3 QUESTIONS À

Régis Petit

MAIRE DE VALSERHÔNE

Comment est né le projet Musinens 2030 ?

En 2015, face à la nécessité de construire de nouveaux logements, le conseil municipal a décidé du rachat de l'ancienne friche industrielle Pechiney pour y installer la future Plaine des Sports d'Arlod. La délocalisation des infrastructures présentes sur le haut de Musinens permettait de libérer 6 ha de terrain à proximité immédiate de toutes les commodités : commerces, services publics et transports. Conscient du potentiel vert de la ville, sous-exploité, l'idée d'un écoquartier mixte et d'un parc urbain était présente dès le début.

Quel impact visez-vous pour la ville ?

En plus de répondre à la pression immobilière, le projet a vocation à créer et renforcer l'image de Valsérhône. Nous avons déjà mené plusieurs opérations de réhabilitation avec Dynacité. Pour Musinens, il était indispensable d'adopter une vision globale incluant construction, réhabilitation et modernisation. À terme, l'impact sera significatif, avec une ville plus agréable et plus attractive.

Comment les habitants sont-ils impliqués dans la transformation de la ville ?

Nous expliquons la nécessité de construire la manière dont nous comptons faire évoluer les espaces publics et nous communiquons sur les opérations de requalification qui impliquent des changements importants pour les habitants, par le biais d'enquêtes ou d'animations sur le terrain. La Maison des citoyens, au cœur du quartier historique, accueillera de nouvelles rencontres pédagogiques pour tenir informés les citoyens.