

# DCB International

## Le promoteur qui M Lyon !

Passionné d'architecture, créatif dans son immobilier, voyageur infatigable pour détecter les tendances, Didier Caudard-Breille a fait de DCB International, le groupe qu'il a fondé, un poids lourd du marché lyonnais. Avec son DG et président de DCB Résidence, Bertrand Rudigoz, il est à l'origine de plusieurs opérations de promotion immobilière à haute valeur ajoutée.

Récit d'une véritable aventure.



nous n'avons jamais fait d'exercice négatif. Nos salariés sont plus de 25 sur l'activité immobilière et autour de 70 au sein de la holding Caudard-Breille Group qui inclut une structure de gestion et de property demandant de nombreuses expertises. Nous sommes propriétaires de notre immeuble à Lyon Confluence et occupons une belle adresse parisienne. Quant à notre potentiel de développement, nous disposons de plus d'1 Md€ de réserves foncières sur la métropole et la grande région de Lyon.

### Quelles sont vos opérations emblématiques actuelles ?

**D. Caudard-Breille :** J'en citerai deux principales : M Lyon et la tour Part-Dieu. M Lyon est un programme qui dans sa partie « M1 » représente 30.000 m<sup>2</sup> mixtes de bureaux, logements, services et commerces, livrables au S1 2026. Illustration de la ferveur du marché lyonnais, le plus grand investisseur du monde, BlackRock, a acheté le futur bâtiment et, en plus, nous a demandé, ce qui représente une certaine fierté, vous ne m'en voudrez pas, de rester associés avec lui dans l'opération. Lyon est la première métropole régionale française dans laquelle BlackRock est intervenu, je ne suis pas loin de dire que M Lyon sera la Vefa en blanc la plus importante réalisée cette année en France.

### Comment se porte le marché tertiaire lyonnais ?

**Didier Caudard-Breille :** Nous étions à 220.000 m<sup>2</sup> de bureaux placés fin septembre sur l'ensemble de la métropole de Lyon, ce qui signifie que les 300.000 devraient être largement dépassés à la fin de l'année. C'est un remarquable score qui renforce encore l'admiration que je continue d'avoir pour le dynamisme de cette région. L'énergie lyonnaise en termes d'immobilier est très importante. On le constate aussi dans le logement qui bat des records à plus de 10.000 €/m<sup>2</sup>. Les investisseurs sont en demande. Il y a un dynamisme de la prise à bail et globalement plus de demande que d'offre sur le marché tertiaire.

de Pôle Emploi. Même si nous conservons un actionariat familial, nous sommes très attachés aux grands comptes et aux clients qui ont besoin de grandes surfaces. Nous avons également de gros sujets logistiques dans toute la France avec plus de 410.500 m<sup>2</sup> en développement à l'horizon 2024.

### Quels sont vos chiffres, vos effectifs, vos implantations ?

**D. Caudard-Breille :** Nos chiffres d'affaires sont comptabilisés à l'avancement, ce qui explique qu'ils peuvent varier dans une grosse fourchette autour de 100 M€ par an. Plus constant est le fait que depuis 20 ans

### Quel est le positionnement du Groupe DCB dans ce contexte ?

**D. Caudard-Breille :** Ce groupe est né d'une petite structure de conseil que j'ai lancée à Lyon en 1999, après avoir créé le Mipim Asie à Singapour et le Mipim America à Miami Beach pour le compte de Reed Midem, et travaillé pour le Groupe Casino en Pologne. Cette société a commencé comme marchand de biens avant de passer à la promotion puis de connaître un développement conséquent. Notre premier métier est aujourd'hui l'immobilier tertiaire : nous avons réalisé le siège mondial de Blédina, le siège français d'Adecco, la direction régionale Rhône-Alpes



M Lyon - Lyon Part-Dieu (69)

## Quelle est l'histoire de l'opération ?

**D. Caudard-Breille :** En 2002, j'ai acheté la moitié d'une petite tour du quartier de la Part-Dieu qui avait abrité les locaux de la banque Veuve Morin-Pons et faisait partie d'une structure de défaisance de la Dresdner Bank. J'ai fait un crédit-bail, prenant un gros pari sur l'avenir parce que, même à 13 % de rentabilité, personne n'en voulait... En 2009, l'autre moitié utilisée par EDF (investisseur Groupama) étant disponible, je l'ai également acquise, car il me paraissait important d'avoir la totalité. Des années après, quand Gérard Collomb nous a contactés pour nous dire qu'il aimerait faire un beau projet sur ce site avec la SPL Lyon Part-Dieu, j'ai sollicité l'agence d'architecture Kohn Pedersen Fox Associates (KPF) que j'avais connue à Singapour et qui a notamment réalisé le siège de la Banque mondiale à Washington et le « Décapsuleur » de Shanghai. Son patron de l'époque, Paul Katz, puis son successeur, ont adhéré au projet, puis nous avons mis dans la boucle Soho Atlas, une agence lyonnaise, pour disposer des compétences et de « l'écran » de proximité. Nous allons raser et désamianter cette tour et allons attaquer la construction de l'immeuble en tant que propriétaire du terrain et promoteur, pour le compte de BlackRock et de notre structure d'investissement qui reste bien sûr, minoritaire.

## Quelles sont les caractéristiques du bâtiment ?

**D. Caudard-Breille :** Sur le plan de l'attractivité, il est difficile d'être plus au cœur de la Part-Dieu, à 5 mn à pied de la gare du même nom, « la » gare TGV par excellence, vu sa desserte du sud de la France, de Grenoble, de Genève, de Paris... En cours de rénovation totale, sa livraison coïncidera à peu près avec celle de l'immeuble !

Sur le plan technique, le site aura sept niveaux de bureaux, un socle commercial, une salle de sport, un auditorium, un atrium collaboratif connecté de 800 m<sup>2</sup>, un parking pour 350 vélos sur deux niveaux, une drop zone en sous-sol à usage des livraisons, de très nombreuses bornes de recharge pour véhicules électriques, sans compter les certifications et labels de pointe. Tout ce niveau de services, indispensable pour garder les collaborateurs, sans que l'on puisse nous taxer d'un montant de charges trop élevé puisqu'il sera autour de 35 €/m<sup>2</sup>, ce qui est très performant pour ce type d'immeuble.

## Qu'en est-il de la tour Part-Dieu, autrement dit le mythique « Crayon » ?

**D. Caudard-Breille :** Il s'agit en effet d'une tour mythique puisqu'elle a été construite entre 1972 et 1977 sur un concept génial de noyau central en béton armé, à l'intérieur



East Wood - Villeurbanne (69)

duquel se trouvent les ascenseurs, et façade porteuse de 71 poteaux, qu'elle jouit d'une vue panoramique fabuleuse et qu'elle a longtemps été la plus haute de la métropole de Lyon, dépassée seulement en 2015 par la Tour Incity. Nous avons acheté ses 11 étages de bureaux et nous nous sommes pris au jeu de façon incroyable pour les rénover. Désamiantage, changement de tout le système de rafraîchissement d'air et de luminaires (100 % LED désormais), travail sur les espaces intérieurs mené par l'agence d'architecture Sagittaire AA et le bureau d'études Artelia. Les premiers plateaux ont été livrés en mars 2022 pour le compte de la Métropole qui en ont pris six, avec un niveau de loyer d'un peu moins de 200 €. Trois autres plateaux ont été commercialisés d'une façon séquencée et Jérôme Pouffier-Adnet, notre directeur du développement, qui s'occupe du locatif, a des contacts laissant espérer que mi-2023 le gros du job sera fait.

## Quels sont vos autres programmes structurants ?

**D. Caudard-Breille :** A Limonest, dans l'ouest lyonnais, nous avons vendu le Lime à Tivoli Capital (KKR) : un très beau programme de 12.500 m<sup>2</sup> de bureaux, à un niveau de loyer prime (185 €), sur lequel nous sommes en train de monter assez vite (1<sup>er</sup> étage actuellement). Nous avons déjà vendu un autre programme à Tivoli Capital (KKR) sur Lyon-Vaise, dans le 9<sup>ème</sup>, qu'ils ont complètement rempli.

A Villeurbanne, sur le site du Carré de Soie, nous commençons la construction d'Eastwood, un bâtiment de 9.000 m<sup>2</sup> qui sera le plus grand immeuble de bureaux de la métropole 100 % bois. Enfin, ce n'est pas tout à fait vrai puisque la réglementation française impose la descente d'escalier et les ascenseurs en béton, mais notre locataire Technip est satisfait de s'installer dans cette typologie d'immeuble d'un développement durable un peu exacerbé, avec une triple certification, etc.

Là encore, l'histoire remonte à loin puisque Eastwood se situe sur une réserve foncière que j'avais achetée en 2002, au même endroit et en même temps que l'ancien site d'Alstom, et que, dans tout ce petit périmètre, nous avons, depuis, construit un autre immeuble de 40.000 m<sup>2</sup> pour Alstom et également un bâtiment d'environ 13.000 m<sup>2</sup> qui est devenu le siège français d'Adecco.

## Comment voyez-vous l'évolution du marché ?

**D. Caudard-Breille :** Je pense qu'il va y avoir énormément de travail sur la restructuration d'immeubles tertiaires obsolètes, avec changements de destinations éventuels, et que cela va représenter un tiers du marché. Il me semble aussi que va arriver, même si beaucoup d'investissements restent faits par les grands fonds, une vague d'acquisitions en copropriété. De très nombreux porteurs de valeurs de leur entreprise souhaitent faire l'acquisition de leurs actifs immobiliers. Un quart de nos opérations sont aujourd'hui en vente en copropriété, ce qui n'était pas le cas avant. C'est plus complexe, il faut diviser l'actif, mais on ne vend pas moins cher.



DCB INTERNATIONAL  
30 quai Perrache  
69002 Lyon  
Tél : 04 78 35 24 24  
dcbinternational.com