

M LYON

Future icône de la Part-Dieu

Top départ pour ce nouvel ensemble qui va remplacer le cube EDF situé rue Garibaldi, au cœur de ce quartier d'affaires. Les travaux ont débuté et la livraison est annoncée pour septembre 2026. Sa mixité de fonction et sa végétalisation sont révélatrices du virage pris par la Part-Dieu. Par Lionel Favrot



25 000 m² de surface, des jardins suspendus et 36 logements disposés en sept étages.



“Le projet d’une vie.” C’est ainsi que Didier Caudard-Breille présente M Lyon, le nouvel ensemble mixte commerces-bureaux-logements que DCB International va construire à la Part-Dieu. Pour en arriver là, ce promoteur lyonnais a dû patiemment acquérir les différents lots constituant le M+M situé à l’angle des rues Garibaldi et Docteur Bouchut, et face à la place du Lac. Cet immeuble cubique doit son nom aux deux entreprises qui l’ont construit dans les années 70 pour s’y installer : la banque lyonnaise Morin-Pons et la société régionale de BTP Maillard et Duclos. “Tout a commencé en 2002 avec la reprise des anciens bureaux de cette banque alors occupés par EDF. Je ne savais pas encore ce que j’allais faire de ce morceau de copropriété”, se souvient Didier Caudard-Breille. Deuxième étape : la vente par Groupama en 2012 des anciens locaux de Maillard-et-Duclos où s’était étendu EDF. Restait ensuite pour DCB International à convaincre la quinzaine d’autres copropriétaires de vendre. Buraliste, coiffeur, pharmacien, dentiste... “J’ai pris mon bâton de pèlerin pour rencontrer des locataires et des propriétaires qui n’avaient aucune envie de partir”, confie Didier Caudard-Breille. Cette vague d’acquisitions s’est finalisée avec la Métropole de Lyon qui détenait elle-même une partie des lots, ouvrant la voie à un projet d’envergure. Le fondateur de DCB International a toujours cru à l’avenir de la Part-Dieu, premier quartier tertiaire après Paris.

Un espace disponible

Au départ, le projet DCB intégrait une tour. Interrogé lors de la conférence de presse de présentation de M Lyon sur ce que deviendra le terrain initialement réservé pour ce projet, Didier Caudard-Breille a fait état de discussions constructives avec la Ville de Lyon et la Métropole. Tout en rappelant que les écologistes n’étaient pas favorables aux tours. Certains media en ont conclu que ce promoteur lyonnais “ressortait son projet d’une tour haute de 215 m”. Il n’a pourtant pas fait référence ni à une tour ni à sa hauteur, précisant simplement avoir “un peu d’ambition pour cet espace qui s’ouvre à la verticalité”. Il a aussi précisé avoir proposé une mixité d’usages avec des bureaux pour la Métropole et des entreprises privées mais aussi des logements.

STRATIFIÉ

Son M Lyon, DCB International l’a conçu avec les architectes du cabinet new-yorkais KPF en lien avec les Lyonnais de Soho. Son président, l’architecte Patrick Miton, évoque un ensemble “stratifié”. Au rez-de-chaussée, un socle actif avec 2 860 m² de commerces et de services, placés en périphérie pour avoir pignon sur le mail planté de la rue Garibaldi. Cette artère a été complètement réaménagée, et sera encore apaisée. Ce qui permettra d’installer des terrasses. Côté place du Lac, un auditorium de 218 places et un espace de réception mais aussi la Poste, qui après avoir été déplacée pendant les travaux, va retrouver le site. Une “Plaza” arborée située entre le M Lyon et l’immeuble du Grand Lyon complétera les espaces végétalisés confiés à la paysagiste Anne Gardoni. Ce qui participera au reverdissement de ce quartier très minéral avec le doublement de la place du Lac, qui va aussi s’agrandir de l’autre côté de la rue Bouchut.

RÉVOLUTION PAYSAGÈRE

La SPL Lyon Part-Dieu a par ailleurs ouvert la concertation sur les espaces publics du “cœur Part-Dieu” à la suite de la réorientation de ce projet par le nouvel exécutif écologiste. Elle aura lieu jusqu’au 10 mars prochain via des questionnaires en ligne, des ateliers et des marches exploratoires. Cela concerne 5 hectares d’espaces publics : la rue et le boisement Bouchut, l’agrandissement de la place du Lac et la rue du Lac entre la rue Bouchut et la rue Paul Bert, la promenade Garibaldi de la rue Servient à la rue Paul Bert, sans oublier le mail piéton de la rue Servient entre la rue Garibaldi et le centre commercial. La Métropole souhaite créer de nouveaux îlots de fraîcheur et promet “d’amorcer une véritable révolution paysagère” pour “engager pleinement la Part-Dieu dans la transition écologique”. Ce projet a été confié à Jacqueline Osty & associés et Ingerop, pour une livraison à l’horizon 2026.



De gauche à droite, Didier Caudard-Breille, Patrick Miton, Cédric Dujardin et Luc Pelen

responsable des actifs immobilières pour ce gestionnaire d’actifs. L’intérêt de ce fonds qui gère 318 milliards d’actifs dans le monde pour ses clients dont 195 en France, confirme l’attractivité de Lyon.

CERTIFICATIONS

La déconstruction de l’ancien bâtiment a commencé à l’automne 2022 par un lourd curage et désamiantage qui nécessite six mois d’intervention avec un confinement des locaux et les compétences de sociétés spécialisées. Afin de limiter l’impact du chantier, tant en termes de nuisances sonores pour les riverains que de mobilisation de matières premières, plus de 30 000 tonnes de béton du M+M seront utilisées en remblais sur place. Par ailleurs, 25 tonnes de matériaux seront valorisées en énergie et 7,5 tonnes réemployées. La démolition proprement

Ouvert sur la Plaza, un grand atrium permettra d’accéder aux sept étages de bureaux pour 25 000 m² de surface. À chaque niveau, des plateaux de 3 000 m² seront proposés avec d’un côté, vue sur Lyon et de l’autre, un balcon donnant sur l’atrium coiffé d’une verrière. Sur le toit de ces bureaux : une vaste terrasse suspendue. “Ce jardin sera magique”, annonce Patrick Miton. Cet espace végétalisé va ceindre la partie logement située du 9^e au 15^e étage. 36 appartements idéalement situés dans ce quartier très bien desservi. À la demande du nouvel exécutif écologiste de la Métropole, ils seront proposés en logements sociaux. C’est Alliade Habitat qui en a obtenu l’usufruit pendant 20 ans. Leurs habitants pourront y accéder indépendamment par la rue Bouchut. “Ces logements permettront à des salariés modestes de se loger à proximité de leur travail”, se réjouit Luc Pelen, président de la première filiale d’Action Logement. “Dès le départ, nous avons souhaité cette mixité bureaux-logements”, tient à rappeler Didier Caudard-Breille. C’est le fonds américain indépendant BlackRock Alternatives qui sera l’investisseur pour cette opération. “C’est notre première opération hors Île-de-France”, précise Cédric Dujardin,

dite débutera en juin prochain par l’écrtage des sept étages supérieurs, “grignotés” par des engins, avant de déconstruire le reste. Le terrassement achevé en 2024 permettra l’élévation des bureaux au cours du premier semestre 2025 puis des logements avant la fin de cette même année. Ce qui laisse augurer d’une livraison en septembre 2026. Doté d’une conception bioclimatique, M Lyon vise quatre certifications clés : NFHQE et BREEAM Excellent pour l’impact environnemental mais aussi WELL GOLD pour le bien-être des occupants et le WiredScore GOLD pour garantir une parfaite connectivité numérique.

L’originalité de ce projet est aussi d’être soutenu par le Conseil de quartier Part-Dieu Voltaire alors qu’une opération de cette importance suscite généralement des réticences chez les riverains. Pour son président Laurent Vallette, M Lyon participe à la requalification de ce quartier qui, après avoir été un symbole des quartiers d’affaires “bétons” des années 70, révisé les éléments de cette attractivité. “Merci pour cette nouvelle empreinte que vous mettez sur Part-Dieu Ouest”, a-t-il déclaré lors de la présentation du projet. M Lyon a tous les atouts pour être une future icône de cette nouvelle Part-Dieu. ♦