

Le micro-promoteur

Retranscription des pitches de la soirée des Nouveaux métiers de la ville organique le
jeudi 18 janvier à l'Institut de France (Paris) Colloque Organic Cities

Damien Truchard

2024-01-19

<https://vimeo.com/907023218>

Damien Truchard est le président fondateur de [LYMO](#).

Comment rendre plus agile, plus souple et plus acceptable pour le voisinage, la promotion immobilière, quand elle s'intensifie ?

LYMO est une société qui fait de la promotion immobilière de petites résidences. Depuis 11 ans, nous avons construit 700 logements sur 50 villes en France.

Nous avons travaillé principalement sur les grandes métropoles en intégrant des résidences qui faisaient 13 logements en moyenne. Fort de cette expérience, nous avons beaucoup évolué dans notre démarche.

Avant, il y avait des PLU qui étaient relativement bien suivis par les métropoles. Ils sont aujourd'hui, de moins en moins suivis. Nous avons mis en place des schémas d'écoute.

D'écoute du propriétaire qui sait très bien ce qui se passe sur sa parcelle et sur ce que voudront ou pas ses voisins.

D'écoute des élus qui ont parfois des besoins, souvent des vues dogmatiques de l'urbanisation de leur ville et qui, parfois, respectent leur PLU.

L'idée était de fusionner ces différents canaux d'écoute pour produire des logements qui font sens. Cela nécessitait la mise en place de compétences dans le montage d'opérations.

Ce sont des opérations, soit de promotion de logements neufs, soit de réhabilitation de bâtiments existants, soit un mix des deux. Nous avons mis en place ces 3 schémas dans toutes les communes où nous avons pu travailler.

Cela nous permet de démolir des bâtiments pour reconstruire sur la parcelle, d'utiliser des bâtiments existants et de créer du logement à l'intérieur. Nous savons faire les deux.

La complexité, c'est que cela nécessite bien plus de compétences que celles d'un promoteur classique. On traite des sujets fiscaux, financiers, de montage, de travaux... qui sont très variés et différents.

Aujourd'hui, nous avons décidé de nous recentrer sur les métropoles dans lesquelles nous sommes déjà soit l'Île-de-France et Toulouse.

Et d'aider, par ailleurs, les gens qui souhaitent faire de même, à travers la France, en leur donnant des conseils à partir de l'expérience et l'expertise que nous avons pu engranger.