

Philippe Journo : « Construire la France de Demain ».

Les clubs INSEAD Pierre et RCLG accueillent ce mardi, dans le cadre d'un cycle de conférences sur leurs secteurs respectifs, un entrepreneur dont la trajectoire spectaculaire se situe à la frontière commune de l'immobilier et de l'élégance.

Le terme de trajectoire se prête bien au parcours de Philippe Journo, serial entrepreneur immobilier.

Parti, il y a 20 ans, de petites opérations commerciales périphériques, Philippe Journo est aujourd'hui le promoteur qui amène au cœur de Nice l'architecte du Master Plan de «Ground Zero» à New York. Il a amené sa société, la Compagnie de Phalsbourg, au rang de premier investisseur non côté du secteur avec 80m€ de loyers. Mais peut-on réduire l'activité de la Compagnie de Phalsbourg a terme de promoteur ? ... tant c'est justement sa capacité à sortir des frontières traditionnelles du métier, en combinant les rôles de promoteur avec ceux d'opérateur et d'investisseur qui a fait son succès.

Mais au delà de la collection des succès immobiliers, ce qui frappe c'est l'énergie déployée par Philippe Journo pour promouvoir un urbanisme inspiré par d'autres valeurs que celles d'une économie de rendement. Celui-ci nous invite à considérer l'urgente nécessité d'établir des passerelles reliant physiquement les territoires entre eux et d'investir massivement dans un immobilier de qualité au cœur des territoires les moins dotés. Il s'agit d'un geste essentiel pour combler ou réduire la fracture sociale dont les effets s'aggravent de manière catastrophique.

La rituelle séquence des questions fut passionnante. Voici quelques épisodes cités au hasard ...

Sur l'international : en 2014, la difficulté à trouver en France des relais de croissance efficaces ont conduit la Cie de Phalsbourg à se tourner vers l'étranger. Mais Philippe Journo signale que l'exercice fut complexe et fort consommateur de fonds propres. Le premier Opus, Open Sky Torrejon, 60 000m2 (tout de même !) sera livré en 2018 et vaut le détour !

Sur la gestion de projets : le succès repose sur une gestion au cordeau de corps de métiers indépendants et sur la prise de décision rapide par une équipe ramassée et dynamique.

Sur l'innovation : beaucoup d'exploration par une équipe de « chasseurs » et, lorsque c'est nécessaire, de la R&D en interne. L'enjeu principal, c'est de réconcilier le cycle court des innovations technologiques et le « temps long » de la construction.

Sur le e-Commerce : c'est la grande « battle ». Sur les trois facteurs clés de succès que sont le prix, le choix et la qualité, le e-commerce dispose d'atouts considérables. Pour survivre à cette confrontation, le commerce « physique » n'a d'autre issue que de produire un immobilier de qualité supérieure animé par des enseignes capables d'offrir une « expérience client » ré-enchantée capable de rivaliser avec les paradis digitaux du e-commerce.

Bref, nous avons retenu que Philippe Journo est bien l'entrepreneur que laisse deviner la devise de la Compagnie de Phalsbourg : « Énergie, audace, talent et bienveillance pour construire la France de Demain ».

*INSEAD Pierre (Marc LE BORGNE, Vincent LAPRAS)
RCLG (Marie Laure Mine)*