

Marc Lore, le milliardaire qui veut bâtir une ville géante dans le désert

Marc Lore, le milliardaire qui veut bâtir une ville géante dans le désert

Construire en partant de zéro une ville de 5 millions d'habitants sans faire payer d'impôts pour expérimenter une nouvelle forme de capitalisme, plus équitable et plus inclusive : c'est le projet hors normes de Marc Lore, fondateur de [Jet.com](#).

Lire plus tard

Commenter

Partager

[Budget de l'Etat et impôts](#)

[Commerce électronique](#)



Marc Lore photographié chez lui à New York, dans le sud de Manhattan. (©Mark Wickens pour Les Echos Week-End)

Par **Benoît Georges**

Publié le 27 avr. 2022 à 14:00Mis à jour le 27 avr. 2022 à 14:58

Certains milliardaires de la tech rêvent de prolonger la vie ou de coloniser Mars. Marc Lore, lui, a un projet plus terre à terre, mais tout aussi ambitieux : bâtir en plein désert, et en moins de trente ans, une ville de 5 millions d'habitants. Et réinventer au passage la démocratie et le capitalisme. La ville a déjà un nom, Telosa, inspiré du mot grec « telos », qui signifie « accomplissement ». Elle a aussi un site web, dont les vidéos et les vues d'artiste promettent « un futur plus équitable et plus durable » et « un modèle pour les générations à venir. » Mais à ce jour personne, pas même Marc Lore, ne sait où Telosa sera construite. « *Nous avons plusieurs sites en tête, et nous allons commencer à discuter avec les gouverneurs de quelques Etats* », confie-t-il dans le grand salon de son appartement, au dernier étage d'un luxueux immeuble du quartier new-yorkais de TriBeCa, avec double terrasse et vues imprenables sur le sud de Manhattan.

À 50 ans à peine, ce passionné de sport au crâne rasé et au physique athlétique, dont la fortune est estimée à 4 milliards de dollars, pourrait profiter confortablement d'une retraite anticipée. Jusqu'à l'an dernier, il présidait les activités e-commerce du géant de la distribution WalMart, première entreprise américaine par le chiffre d'affaires et le nombre d'employés. Avant cela, ce natif de Staten Island, l'arrondissement le moins peuplé de New York City, avait fait naître deux grands succès de la net économie. Le site de puériculture Diapers.com, qu'il a cofondé en 2005 et revendu à Amazon en 2010 pour 545 millions de dollars, puis Jet.com, un concurrent d'Amazon lancé en juillet 2015, et racheté un an plus tard par WalMart pour 3,3 milliards de dollars.



Une vue d'artiste de Telosa, la cité voulue par Marc Lore. ©BIG and Bucharest Studio

Mais Marc Lore n'est pas du genre à rester inactif. Juste avant de quitter WalMart, il s'est offert une équipe de la NBA, les Minnesota Timberwolves, en partenariat avec une gloire du baseball, Alex Rodriguez. En décembre 2021, il a lancé une nouvelle start-up, Wonder, avec un concept à mi-chemin entre le food-truck et la livraison de plats à domicile : les cuisiniers sont à bord de camionnettes et terminent le repas juste avant

de le déposer chez les clients. Mais ce n'est pas pour parler basket ou restauration que le milliardaire a accepté la demande d'interview. Le sujet du jour - et des trente années à venir, si les plans de Marc Lore se réalisent -, c'est son rêve de « *construire une ville à partir de rien* ». L'idée, dit-il, lui trotte dans la tête depuis une dizaine d'années, en réponse à la division de plus en plus flagrante de la société américaine, dont le signe le plus visible a été l'élection de Donald Trump en 2016. « *Aujourd'hui, les gens n'arrivent plus à avoir de vision commune, et c'est quelque chose qui peut vraiment détruire un pays* », déplore-t-il.

Plutôt que de chercher à réconcilier libéraux et conservateurs, Marc Lore a choisi de repartir de zéro. Trouver un terrain vierge, au coeur des Etats-Unis, suffisamment grand pour abriter une ville de 5 millions d'habitants, dotée des meilleures technologies en matière d'énergie, d'environnement ou de mobilité. Sur les premières images virtuelles de Telosa, on peut voir des bâtiments ultramodernes, parfois couverts de végétation, et des rues semi-piétonnes, parcourues par des voitures autonomes et survolées par des drones ou des avions électriques. Des visuels proches d'autres projets annoncés ces dernières années, comme Neom, le projet à 500 milliards de dollars porté en Arabie saoudite par le prince héritier Mohammed ben Salman, ou Quayside, le cyberquartier controversé imaginé par Google à Toronto et abandonné en 2020.

Aujourd'hui, les gens n'arrivent plus à avoir de vision commune. C'est quelque chose qui peut vraiment détruire un pays.

Marc Lore

Pourtant, promet Marc Lore, Telosa ne sera pas une smart city comme les autres. « *Beaucoup de ces villes nouvelles commencent comme des projets immobiliers. Elles ne mettent pas les gens au coeur du projet, et à l'arrivée, elles n'ont pas d'âme.* » La différence viendra du modèle économique : Telosa est une fondation à but non lucratif. « *Même si la ville atteint son objectif de 5 millions d'habitants, ni moi ni l'équipe n'en tirerons un bénéfice. Notre motivation n'est pas l'argent, c'est de construire un nouveau modèle de société.* »

Ce modèle, le milliardaire est allé le chercher dans un livre paru il y a plus de 150 ans. « Progrès et pauvreté », de l'économiste américain autodidacte Henry George (1839-97), se voulait une réponse aux inégalités engendrées par la révolution industrielle. Pour l'auteur, le problème ne venait pas du capitalisme mais des propriétaires terriens qui, à la différence des travailleurs et des entrepreneurs capitalistes, ne contribuent pas à la création de richesse mais en retirent pourtant les bénéfices sous forme de rentes. Sa proposition ? Abolir tous les impôts, pour les remplacer par une unique taxe foncière destinée à lutter contre les inégalités.

La « Google City » de Toronto ne verra jamais le jour

Si « Progrès et pauvreté » s'est vendu à plus de 3 millions d'exemplaires au tournant du XXe siècle, les idées de Henry George n'ont jamais été mises en pratique et sont peu à peu tombées dans l'oubli. Mais pour Marc Lore, sa lecture a été « *comme une étincelle. La situation n'est pas exactement la même aujourd'hui, mais le foncier reste une sorte de monopole invisible. Si vous possédez un bout de terrain, vous avez la possibilité d'en extraire autant de valeur que le marché vous le permettra. C'est une des raisons principales pour lesquelles il y a toujours une classe de travailleurs qui s'en sortent à peine.* »

Telosa sera donc l'occasion de mettre les idées de Henry George en pratique, avec une approche nouvelle, que Marc Lore appelle « *équitisme* » : trouver une zone inexploitée, donc sans grande valeur, la développer et répartir ensuite la valeur générée sous forme de services sociaux. « *Le terrain coûtera entre 600 millions et 1 milliard de dollars, qui seront financés par un don. Si nous arrivons à construire une ville de 5 millions d'habitants, et si Telosa devient une métropole florissante, le terrain atteindra une valeur estimée entre 800 millions et 1.000 milliards de dollars.* »

Le concept d'équitisme

À ce stade, la fondation revendra les terrains, et l'argent alimentera « *une sorte de fonds souverain* », dont les dividendes, qu'il estime à 10.000 dollars par an et par habitant, serviront à financer l'éducation, la santé ou le logement... sans avoir besoin de

lever d'impôt sur les revenus ou la fortune. De quoi réconcilier partisans de la redistribution et défenseurs du capitalisme - et même les libertariens qui n'ont jamais cessé de s'intéresser aux idées de Henry George. D'autant que l'équitisme promeut aussi un modèle de gouvernance innovant, basé sur la démocratie participative et la transparence. *« C'est une des choses les plus intéressantes dans le projet Telosa, estime John Rossant, président de New Cities, un think tank de prospective urbaine. Nous sommes confrontés à une chute généralisée de la confiance dans les gouvernements, donc pourquoi une ville nouvelle ne ferait-elle pas naître une forme nouvelle de gouvernance ? Cela peut intéresser les jeunes générations, comme on le voit avec le développement de communautés virtuelles autour des cryptomonnaies. »*

Ces 7 villes du futur sorties de nulle part

Pour l'heure, Marc Lore donne peu de détails sur les formes que prendra cette démocratie participative, ou sur les relations qu'entretiendra la ville avec l'Etat fédéral américain. *« Nous n'avons pas les réponses à toutes les questions, mais nous sommes en train de rassembler une trentaine de personnalités de tous les domaines pour réfléchir à ce que doit être Telosa. Il y aura des spécialistes de la construction ou de l'environnement, des juristes, mais aussi des sportifs ou des artistes. »* Ce comité d'experts a été baptisé Junto Group, le nom d'un club de proches de Benjamin Franklin, l'un des pères fondateurs des Etats-Unis - tout un symbole.



L'architecte danois Bjarke Ingels s'est fait connaître par des immeubles ludiques et spectaculaires.©Wallpaper

Déjà, Marc Lore a réussi à recruter une star de l'architecture : le Danois Bjarke Ingels (« Les Echos week-end » du 3 mars 2017), patron fondateur d'une agence modestement appelée BIG (pour « Bjarke Ingels Group »). Ce quadragénaire au look d'étudiant s'est fait connaître par des immeubles ludiques et spectaculaires dans son pays d'origine, comme un incinérateur de déchets à Copenhague, dont les pentes servent de piste de ski l'hiver. *« Un de nos concepts est 'l'hédonisme durable', pour exprimer l'idée que les villes respectueuses de l'environnement doivent être plus agréables à vivre que les autres »*, explique l'architecte dans les locaux new-yorkais de son agence, un immense open space occupant un étage d'anciens entrepôts de Brooklyn. Aux Etats-Unis, BIG a dessiné le nouveau siège social de Google à Mountain View (Californie), actuellement en construction, dont la structure en forme de toile de tente est recouverte de panneaux solaires, ou la Dryline, un ruban vert long de 15 kilomètres pour protéger le sud de Manhattan de la montée des eaux.

Iconoclaste, passionné de mobilité, d'environnement et de science-fiction, Bjarke Ingels ne semble connaître aucune limite : son dernier livre, « Formgiving » (Taschen) montre des bâtiments conçus pour la Lune ou pour Mars,... Il a présenté en 2020 un projet pour protéger la Terre du réchauffement climatique, Masterplanet. De quoi, forcément, attirer l'attention de Marc Lore. « *Il nous a approchés il y a environ un an, raconte l'architecte. J'ai aimé son idée d'essayer de combiner l'énergie et la diversité de New York avec la qualité de vie et les services sociaux de Copenhague. J'ai eu le sentiment que cela pourrait marcher, et ça m'a donné envie d'essayer.* » Telosa ne serait pas sa première ville nouvelle. À plus petite échelle, BIG fait déjà ses armes sur Woven City(« la ville tissée »), actuellement en cours de construction au Japon, au pied du mont Fuji, sur l'emplacement d'anciennes usines de Toyota. À la demande d'Akio Toyoda, le président du groupe, l'agence a conçu un « *laboratoire de la mobilité* » destiné à accueillir 2.000 personnes. « *Cela nous a appris que lorsque l'on part de zéro, on a la liberté d'expérimenter et de mettre en place directement les meilleures technologies* », explique Bjarke Ingels

Un architecte danois du XXIe inspiré par un architecte français du XIXe

Pour Telosa, lui aussi cite un inspirateur venu du XIXe siècle : l'urbaniste et architecte lyonnais Tony Garnier(1869-1948), dont l'ouvrage « Une cité industrielle », paru en 1917, imaginait une ville idéale de 35.000 habitants en béton armé et en verre. « *Il avait pensé à construire un barrage pour fournir l'électricité de la ville et dessiné tous les éléments dont pourrait avoir besoin une cité moderne* », décrit Bjarke Ingels. Mais l'architecte reconnaît la difficulté d'imaginer une ville sans même savoir où elle sera construite. Pour l'heure, le mystère reste entier, même si l'ampleur du projet (entre 600 et 800 km2, soit six à huit fois la taille de Paris intra-muros, et la nécessité de trouver du foncier à très bas prix limitent forcément le choix. Les Etats désertiques de l'Ouest américain, comme l'Utah, le Nevada, l'Arizona ou l'Idaho font figure de favoris, mais le site web de Telosa évoque également la région montagneuse des Appalaches, à l'est du pays.

Villes privées : la nouvelle utopie

« Il faut trouver un endroit qui, pour une raison ou une autre, n'est pas exploité pour le moment », explique Bjarke Ingels. Quant au défi de construire dans le désert, l'architecte ne le juge pas insurmontable, grâce aux énergies renouvelables. « Si vous disposez d'une source d'énergie abondante, comme le solaire ou l'éolien, vous pouvez faire beaucoup de choses. » John Rossant semble pour sa part moins convaincu. « En général, les villes nouvelles au milieu de nulle part sont des échecs. Il y a de nombreux exemples en Chine, où des provinces ont dépensé des milliards pour construire des villes fantômes où personne n'ira jamais habiter. Si Telosa se trouve à une heure de Salt Lake City ou d'un autre aéroport international, cela peut marcher. Mais en plein désert, cela n'a aucune chance d'attirer les gens. »

La réponse devrait venir dans moins d'une décennie : la première phase de Telosa, prévue pour 2030, vise 50.000 habitants. Pour convaincre ces pionniers d'un nouveau genre, Marc Lore s'appuie sur sa promesse de leur offrir un nouveau modèle de société, sans impôt et pourtant plus équitable. *« Plus de 10.000 personnes nous ont déjà contactés pour dire qu'elles voudraient vivre à Telosa et y fonder une famille. C'est exactement ce que nous cherchons : que notre vision donne envie aux gens ! »*

Disney va construire des villes pour ses fans

Et si vous passiez votre vie - et pourquoi pas votre retraite - dans le monde merveilleux de Disney ? C'est la promesse de Storyliving, le nouveau département de la division parc d'attractions du groupe américain : construire des communautés, imaginées par les créatifs de Disney, qui offriront « le charme d'une petite ville et les services d'un resort » aux fans de la marque. La première ville, Cotino, sera située en Californie, près de Palm Springs, avec 1.900 habitations construites par un promoteur partenaire autour d'un lagon artificiel - dont un quartier réservé aux plus de 55 ans. Cette incursion de Disney dans le monde de l'urbanisme n'est pas la première : au milieu des années 1990, le groupe avait bâti en Floride la ville nouvelle de Celebration, tout à côté de Walt Disney World. Celebration compte aujourd'hui 10.000 habitants, mais n'appartient plus à Disney : le centre-ville a été revendu en 2004 à un groupe immobilier new-yorkais, Lexin Capital.

Benoît Georges