

Las Vegas



Une vie au-delà du jeu

Les grands hôtels-casinos s'implantent toujours plus au sud, Las Vegas s'est développée en s'éloignant de son noyau historique. Le projet de revitalisation de ce centre-ville, lancé par un jeune millionnaire, est en train de porter ses fruits. Loin des enseignes et des néons racoleurs, boutiques, PME en tout genre, restaurants et start-up se multiplient et attirent de nouveaux habitants. Le vieux Vegas deviendra-t-il bobo ?

Par Sophy Caulier

C'était en 2012. Après vingt ans de conseil en marketing et en communication pour les sociétés high-tech de la région de San Francisco, Cathy Brooks a décidé de faire évoluer son activité. Pour élaborer son projet, elle interroge ses relations professionnelles. Parmi celles-ci, Tony Hsieh (prononcez « cheil ») lui suggère de venir passer quelques jours à Las Vegas. « *On y reconstruit une communauté, on a des logements, le hasard sera ton guide !* » lui dit-il. Elle n'imaginait pas où cela la mènerait... Tony Hsieh a démarré très jeune. Fin 1998, à 25 ans, il revend LinkExchange, une société de publicité sur Internet, à Microsoft, pour 265 millions de dollars. Il se lance alors dans le capital-risque en créant Venture Frogs et investit dans différentes sociétés, dont une entreprise de vente de chaussures en ligne. Quelques mois plus tard, il devient président-directeur général de ce site, rebaptisé Zappos. En dix ans, son chiffre d'affaires passe de... pas grand-chose à 1 milliard de dollars. En juillet 2009, Zappos est racheté par Amazon pour un montant estimé à 1,2 milliard de dollars, dont plus de 200 millions iront directement à Tony Hsieh, qui est encore aujourd'hui à la tête de Zappos. Dans les années 2000, estimant la baie de San Francisco résolument trop chère pour un site de vente en ligne, il déménage les entrepôts dans le Kentucky, tout près du hub



du transporteur UPS. Joueur de poker à ses heures, il fréquente Las Vegas et en apprécie l'activité 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, le sens du service et... l'absence de taxes d'Etat pour les particuliers comme pour les entreprises. Les bureaux de Zappos emménagent dans la banlieue de Las Vegas. Mais, en 2010, les effectifs sont passés de 70 personnes à plus de 1 500, et il faut les regrouper en un seul et même lieu. Tony Hsieh visite plusieurs campus d'entreprise pour trouver l'inspiration, mais il leur reproche d'être trop fermés sur eux-mêmes, pas assez intégrés à la communauté qui les entoure.

« Pourquoi pas moi ? »

L'idée du Downtown Project, DTP en abrégé, est née. Avant que Zappos emménage dans l'ancienne mairie de Las Vegas, à Downtown, le centre historique, Tony Hsieh décide d'investir pour revitaliser ce lieu, oublié des grands projets de Las Vegas, et d'y créer une véritable communauté où les employés de la société pourront vivre, travailler, se soigner, élever leurs enfants... Il veut faire de ce quartier « *un lieu d'inspiration, d'entrepreneuriat, de créativité et d'ascension sociale en favorisant les collisions, le coapprentissage et la connectivité de manière durable* », dit la présentation officielle de Downtown Project. Pour y parvenir, il investit 350 millions de dollars : 200 mil-

lions sont consacrés à l'achat de terrains et d'immeubles, et 150 partagés entre trois fonds destinés à des actions spécifiques. Aujourd'hui, DTP est propriétaire de 26 hectares dans la ville et d'une centaine d'immeubles. « *Cela nous permet d'héberger les entreprises que nous finançons et de construire de nouveaux bâtiments* », explique Mark Rowland, président de DTP Ventures, qui gère les propriétés de DTP, comme Container Park – un parc de boutiques, de restaurants et de bars installés autour d'une aire de jeux –, le supermarché bio The Market ou l'hôtel Oasis.

Lorsque Cathy Brooks décide de venir passer quelques jours de vacances à Las Vegas, elle ignore tout cela. C'est donc par pure curiosité qu'elle accepte d'assister à une réunion de brainstorming chez Zappos sur les projets les plus attendus par les employés. Quand elle entend qu'ils placent en première position le besoin de disposer d'une garderie... pour chiens, elle se dit « pourquoi pas moi ? » Tony Hsieh lui présente Don Welch, qui gère le fonds de 50 millions de dollars consacré aux petites entreprises ; elle improvise un business-plan et, six mois plus tard, elle quitte San Francisco pour s'installer à Las Vegas. En décembre 2013, elle ouvre le Hydrant Club, qui est « *tout à la fois un club de rencontres, une école privée et un club de gym pour les chiens et leurs propriétaires* », explique-t-elle. ▶

Las Vegas en chiffres

- **Population de l'agglomération (Clark County) :** 2,07 M d'habitants, 60 000 personnes s'installent à Las Vegas chaque année, un tiers d'entre elles viennent de Californie.
- **Hôtellerie :** Las Vegas est la première ville hôtelière du monde avec quelque 150 000 chambres. Elle compte 18 des 25 plus grands hôtels du monde en termes de capacité. Leur taux d'occupation est de 90 %.
- **Tourisme :** 41,1 M de personnes visitent chaque année la ville, dont 5 M pour des congrès et des salons. Avec 3 des plus grands centres de congrès nord-américains, elle est la première ville des États-Unis pour les congrès.
- **Jeu :** les casinos réalisent un chiffre d'affaires de 9 Mds \$ par an.
- **Mariage :** 150 000 mariages sont célébrés chaque année dans Clark County, dont 1 500 à Las Vegas le 14 février...
- **Impôts et taxes :** l'Etat du Nevada ne perçoit pas de taxes. Seuls les taxes et impôts fédéraux sont dus par les habitants et les entreprises.

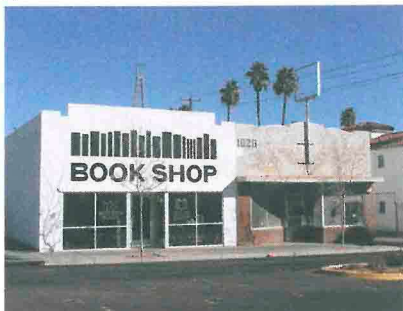
1. CONTAINER PARK, PROPRIÉTÉ DE DOWNTOWN PROJECT, EST UN ENSEMBLE COMPOSÉ DE CONTENEURS AMÉNAGÉS EN BOUTIQUES, RESTAURANTS ET BARS AUTOUR D'UNE AIRE DE JEUX.
2. DOWNTOWN LAS VEGAS, LE CŒUR HISTORIQUE.
3. LA LIBRAIRIE THE WRITER'S BLOCK A OUVERT EN NOVEMBRE DERNIER.
4. 5. ET 6. TONY HSIEH EST À L'ORIGINE DU PROJET AMBITIEUX DE REVITALISATION DE CE QUARTIER DÉLAISSÉ, OÙ IL A INSTALLÉ LE SIÈGE DE ZAPPOS (5 ET 6), SON ENTREPRISE. IL A DÉCIDÉ D'INVESTIR 350 M \$ POUR CRÉER UN VÉRITABLE LIEU DE VIE POUR SES EMPLOYÉS.

► DTP a financé le projet et lui a accordé un prêt à taux zéro. Lorsqu'elle aura remboursé sa part, elle sera copropriétaire de l'affaire à 50/50 avec DTP. Plus d'un an après l'ouverture, le Hydrant Club emploie quatre personnes. Une extension est d'ores et déjà envisagée pour accueillir, à terme, 70 chiens, dont 50 en pension complète. «Las Vegas est un bon endroit pour démarrer une entreprise, et les gens d'ici apprécient cette revitalisation de Downtown», ajoute-t-elle.

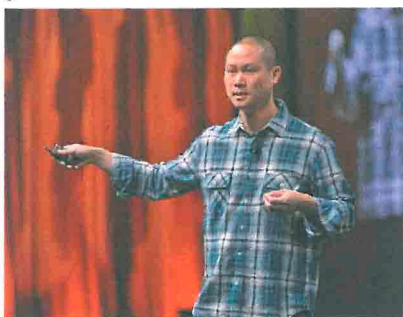
Avis entièrement partagé par Drew Cohen et Scott Seeley. Une de leurs connaissances leur a dit que DTP cherchait à ouvrir une librairie. Ils ont quitté Brooklyn pour ouvrir The Writer's Block, «la seule librairie indépendante de Las Vegas et de tout le sud du Nevada», affirme Drew Cohen en riant. Comme pour



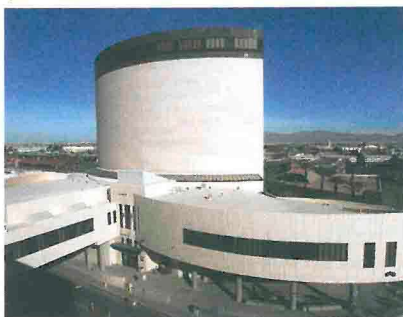
2



3



4



5



6

Cathy Brooks, DTP a financé le projet. Ils seront copropriétaires à 50/50 avec DTP dès qu'ils auront remboursé le prêt à taux zéro, «d'ici à cinq ans», espèrent-ils. Ouvert en novembre 2014, The Writer's Block propose, en plus de rayons bien fournis, un vaste espace pour animer des ateliers d'écriture. La salle vient d'accueillir sa première soirée mensuelle de lecture des étudiants de l'université du Nevada Las Vegas (UNLV), qui a rassemblé plus de 50 personnes. Ce premier succès a rassuré Drew et Scott quant à l'intérêt que leur librairie pouvait susciter. «Il y a plein de lecteurs dans la région qui veulent des conseils, des recommandations, et nous avons été très prudents dans notre business-plan.»

D'autres entrepreneurs se sont installés, financés par DTP. Jose, alias Chepe, célèbre pour ses hot dogs, a remis son chariot du coin de la rue pour ouvrir son restaurant dans Container Park. Sonny Ahuga y a ouvert un bar à vins, qui commence à trouver sa clientèle, après avoir créé une fabrique de donuts et un café dans un autre bâtiment de Downtown. Un centre de yoga, une maison de production, un bar à jus de fruits et de légumes, etc., autant de petites entreprises créées grâce au fonds géré par Don Welch. «Nous investissons uniquement en fonds propres et sous forme de prêt à taux zéro pour une part de 50%», explique-t-il. DTP a déjà investi 30 millions de dollars dans une cinquantaine de petites entreprises, l'investissement moyen est de 500 000 dollars.

Entrepreneurs en résidence

Un autre fonds de 50 millions de dollars baptisé le VegasTechFund (VTF) est consacré aux start-up high-tech. Il intervient «au moment où la société sait où sont ses clients, où elle fait du marketing et se lance sur le marché», explique George Moncrief, entrepreneur en résidence qui dirige Work in Progress, l'espace de coworking de DTP et «le hub de services pour les start-up», terme qu'il préfère à incubateur. VTF a déjà investi 30 millions de dollars dans une centaine de start-up. Comment ce fonds se positionne-t-il par rapport aux géants de la Silicon Valley voisine ? «Certes, nous sommes petits, mais la vie ici n'est pas chère, un dollar dure trois fois plus longtemps à Las Vegas qu'à San Francisco. Et les salaires sont inférieurs à ceux de la Silicon Valley. Enfin, la région émerge et les gens sont très disponibles.» Et pour alimenter le VTF en candidats, DTP a démarré The Mill, un accélérateur qui accueille en résidence pendant trois mois ►

1. LA 9TH BRIDGE SCHOOL, INSTALLÉE DANS UNE ANCIENNE ÉGLISE ACHETÉE PAR UN FONDS CONSTITUÉ PAR DOWNTOWN PROJECT, ACCUEILLE DES ENFANTS DE 5 MOIS À 6 ANS ET DEVRAIT S'AGRANDIR POUR RECEVOIR DES ÉLÈVES DE PRIMAIRE À LA RENTRÉE PROCHAINE.
2. SOUS LA HOULETTE DE DOWNTOWN PROJECT, LE QUARTIER VOIT NAÎTRE DE MULTIPLES PROJETS.
3. ET 4. PLUSIEURS ENTREPRISES SONT DÉJÀ INSTALLÉES À CONTAINER PARK, DONT LE BAR À VINS BIN 702 (4).

► quelques équipes afin de les aider à faire aboutir leur projet de start-up.

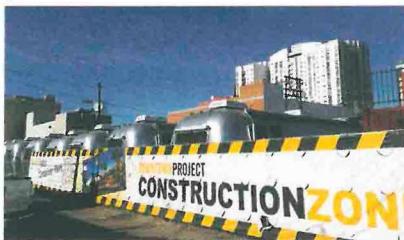
«Downtown Project est une vision d'un écosystème durable et rentable. Il ne l'est pas encore ! C'est pourquoi nous devons aider les entreprises à se développer, à augmenter leur chiffre d'affaires, à améliorer leurs marges, etc.», affirme Mark Rowland, qui dirige également ROCeteer, un prestataire de services aux entreprises, celles financées par DTP, mais pas seulement ! Comptabilité, logistique, coaching, stratégie... quel que soit le domaine, ROCeteer trouvera l'interlocuteur le plus à même d'aider l'entreprise à résoudre son problème et à se développer.

Culture, éducation et santé

Pour dynamiser la communauté et attirer de nouveaux venus à Downtown Las Vegas, DTP a constitué un troisième fonds de 50 millions de dollars pour les arts, la culture et l'éducation. Il investit dans des manifestations artistiques comme le festival Life is Beautiful ou le First Friday. Il a aussi investi dans une école, installée dans une ancienne église que le fonds a rachetée. 9th Bridge School accueille aujourd'hui des enfants de 6 mois à 5 ans, mais prévoit de s'étendre à l'école primaire dès la rentrée prochaine. Dans le domaine de la santé, DTP s'est associé à Iora Health dans un centre médical où tout un chacun peut se faire soigner, y compris par des spécialistes, pour 80 dollars par mois. Certes, il faudra attendre encore quelques années pour savoir si la vision de Tony Hsieh et ses millions de dollars sont parvenus à revitaliser le quartier. Déjà, un millier de personnes travaillent dans l'écosystème DTP. En attendant, Carolyn Goodman, maire de Las Vegas, ne cache pas sa satisfaction : «Downtown Project a réellement catalysé la renaissance du cœur de notre ville. Ils sont créatifs, innovants et ils apportent une magnifique énergie à tout le quartier», déclare-t-elle pleine d'enthousiasme. ■



1



2



3



4



3 questions à Jeremy Aguero

Analyste au cabinet
Applied Analysis.

The Good Life : La région de Las Vegas a beaucoup souffert de la crise économique de 2008. Cette période est-elle terminée ?

Jeremy Aguero : Oui, l'Etat du Nevada est le deuxième Etat américain en ce qui concerne l'augmentation de la population, signe que l'économie redémarre. Surtout, après avoir atteint un pic à 14% en 2011, le chômage diminue. En 2014, le Nevada était le troisième Etat pour la création d'emplois et il sera le premier en 2015. De plus, les nouveaux emplois concernent tous les secteurs – la santé, l'éducation, les services... L'usine de batteries de Tesla, l'extension des centres de données d'Apple et l'installation de celui de Switch vont créer des dizaines de milliers d'emplois.

TGL : Las Vegas repart de la même façon qu'avant la crise ?

J. A. : Non, la diversification que l'on observe dans le domaine des emplois suit l'évolution économique de Las Vegas, où le jeu perd du terrain face

à de nouvelles activités et distractions. Il y a vingt ans, le chiffre d'affaires réalisé par les grands hôtels-casinos provenait à 60% du jeu. Aujourd'hui, sur un revenu global de 23 milliards de dollars environ, le jeu ne représente plus que 40% et il continue de baisser de 1% par an. Les hôtels cherchent de nouvelles sources de revenus. Ils multiplient les événements sportifs, les grands concerts et les méga night-clubs, ils recrutent les plus grands chefs pour leurs restaurants !

TGL : Le Downtown Project a-t-il trouvé sa place dans ce contexte ?

J. A. : Zappos et Tony Hsieh ont beaucoup investi. Cela a ancré la revitalisation de Downtown, mais la gentrification du quartier prendra encore une décennie. Les gens reviennent à Downtown car c'est maintenant un endroit où l'on peut vivre, mais ce sont des «early adopters»... Il faudra que des entreprises réussissent, que des élèves sortent avec un bon niveau des écoles locales, que des centres de santé s'ouvrent pour que le cercle vertueux agisse et qu'il provoque un mouvement de masse. Toutefois, une chose est sûre : pendant longtemps, nous avons été la ville du jeu, aujourd'hui, nous sommes tout autre chose, et le Downtown Project y contribue. ■