



IDÉES ET DÉBATS

SpaceX peut devenir la plus grande success-story immobilière de l'Histoire, par Rainer Zitelmann

Idées. Pour l'auteur de "New Space Capitalism", le dossier d'introduction en Bourse de l'entreprise d'Elon Musk ne mentionne pas son plus grand potentiel : l'immobilier spatial sur la Lune et Mars, ainsi que la propriété d'astéroïdes.

Par Rainer Zitelmann*

Publié le 22/05/2026 à 11:00



Offrir l'article 5



Elon Musk, lors d'un événement économique américano-saoudien, le 19 novembre 2025 à Washington (États-Unis).

REUTERS/Evelyn Hockstein/File Photo

L'entreprise SpaceX vient de publier le prospectus S-1 en vue de [son introduction en Bourse](#) prévue en juin : 277 pages densément imprimées, auxquelles s'ajoutent 100 pages d'annexes. Ce genre de document remplit une fonction fondamentalement ambivalente. D'une part, il est conçu pour minimiser la responsabilité juridique en détaillant de manière exhaustive les risques et en mettant en garde les investisseurs contre tout ce qui pourrait mal tourner. D'autre part, c'est un outil marketing destiné à convaincre ces mêmes investisseurs que, malgré tous ces risques, l'entreprise représente une opportunité intéressante.

Disons-le d'emblée : le prospectus est très bon lorsqu'il décrit la position unique de SpaceX sur le marché. Et il est également efficace en ce qui concerne les risques. Ce qu'on aurait souhaité, c'est plus de détails sur les opportunités à long terme, domaine dans lequel ce texte reste trop vague.

La position de SpaceX sur le marché et ses réalisations à ce jour, notamment en matière de réduction des coûts de lancement, sont uniques. Le dossier fait référence aux chiffres de la Nasa selon lesquels le Falcon 9 a réduit les coûts moyens de lancement de 18 500 dollars par kilogramme de 85 %, les ramenant à 2 700 dollars. La première version du Falcon Heavy a réduit les coûts de 92 %, et Starship devrait les réduire de pas moins de 99 % par rapport à la moyenne historique.

LIRE AUSSI : "Ils ne font que vendre un produit..." : la charge de Carissa Veliz (Oxford) contre les "prophètes" de l'IA

Numéro un mondial devant la Chine

SpaceX a franchi à plusieurs reprises des étapes décisives : première entreprise privée à développer et à lancer une fusée à propergol liquide pour atteindre

internationale (2020).

Depuis 2023, comme souligne le prospectus, SpaceX a mis en orbite chaque année plus de 80 % de la masse totale lancée dans le monde, avec un taux de réussite des missions supérieur à 99 % grâce aux fusées Falcon 9. L'entreprise aurait également pu faire cette comparaison : si elle était un pays, alors en 2024, 2025 et jusqu'à présent en 2026, elle se classerait numéro un mondial en termes de nombre de lancements, loin devant la Chine. Et sur les quelque 15 000 satellites actifs actuellement en orbite, 9 700 sont des satellites Starlink.

LIRE AUSSI : IDÉES ET DÉBATS IA : pourquoi l'apocalypse n'aura sans doute pas lieu, par Olivier Sibony (HEC Paris)

Argent dilapidé sur Mars

Quant aux perspectives à long terme, le document indique : "Nous pensons que nos efforts spatiaux actuels catalyseront des avancées transformatrices susceptibles de remodeler les industries terrestres et de conduire à l'émergence de nouveaux marchés de plusieurs milliards de dollars sur la Lune, sur Mars et au-delà." De nombreux détracteurs craignent que SpaceX ne dilapide l'argent gagné, par exemple avec Starlink, dans des missions sur Mars qui coûtent des sommes colossales tout en générant peu ou pas de retour sur investissement. "Nous pensons que notre objectif d'établir une présence lunaire permettra une croissance annuelle de la puissance de calcul IA à l'échelle du térawatt, soutiendra l'exploration spatiale profonde et l'industrialisation, et servira de tremplin pour établir une civilisation sur Mars", précise le prospectus.

Elon Musk répète également ce qu'il a toujours dit : que son véritable objectif est de rendre l'humanité interplanétaire. "Le fait de dépendre d'une seule planète constitue un point de défaillance unique et comporte un risque existentiel...

lumière de la conscience jusqu'aux étoiles."

LIRE AUSSI : "Le monde de demain ne sera dominé ni par la Chine, ni par les Etats-Unis" : les prédictions de Parag Khanna

SpaceX opère actuellement à perte et n'a pas l'intention de verser des dividendes dans un avenir prévisible, en raison notamment des 15 milliards de dollars investis dans Starship. "Même si Starlink génère des dizaines de milliards de dollars de bénéfices par an [pour SpaceX], cet argent pourrait être gaspillé pour envoyer des gens sur Mars plutôt que d'être versé aux actionnaires", estime ainsi un critique comme Jay Ritter, professeur de finance à l'université de Floride.

Le flou de la propriété privée

Ce n'est que dans les dernières sections du prospectus que sont mentionnés des domaines d'activité tels que le tourisme spatial, la fabrication en orbite, le transport de passagers et de fret vers la Lune et Mars, ainsi que la production d'énergie sur la Lune et Mars. L'exploitation minière des astéroïdes est également citée comme un futur domaine d'activité, bien que ce ne soit que dans une seule phrase. Sur ce point, le prospectus reste succinct, alors qu'il aurait pu aborder de manière beaucoup plus détaillée les opportunités économiques potentielles de la fabrication en orbite, de l'exploitation minière des astéroïdes et du tourisme spatial. J'ai consacré plusieurs chapitres de mon nouveau livre [*New Space Capitalism*](#) à ces questions.

Ce qui manque dans ce document, ce sont les énormes opportunités liées à l'immobilier. Le Traité sur l'espace extra-atmosphérique de 1967 stipule que les Etats ne peuvent pas s'approprier des corps célestes ni des terrains sur ces derniers. La question de savoir si cette interdiction s'applique également aux

corps célestes. Cette interprétation repose sur la doctrine juridique *expressio unius est exclusio alterius* : la mention explicite d'une chose implique l'exclusion des autres.

Il existe donc sur ce sujet des incertitudes juridiques — mais aussi des opportunités. Si SpaceX parvenait à acquérir des droits de propriété, par exemple sur des astéroïdes ou des terrains sur la Lune et sur Mars, SpaceX pourrait devenir la plus grande success-story immobilière de l'histoire — avec la possibilité de coter des fonds d'investissement immobilier spatial (REIT) en Bourse.

Mais comme la nature des prospectus boursiers est de minimiser la responsabilité par une divulgation exhaustive des risques plutôt que de mettre l'accent sur les opportunités, ces éléments sont absents de celui de SpaceX. Je soupçonne que les conseillers juridiques de l'entreprise ont découragé tout ce qui pourrait trop ressembler à de la science-fiction . Pourtant, en s'abstenant de décrire ces opportunités plus en détail, on obtient l'effet inverse : comme les énormes opportunités de gains dans des domaines tels que le tourisme spatial ou l'exploitation minière des astéroïdes sont simplement mentionnées plutôt qu'explorées en détail — et comme les opportunités immobilières ne sont pas abordées du tout —, les lecteurs peu familiers avec le sujet pourraient en retirer l'impression erronée que SpaceX pourrait finir par gaspiller de l'argent dans des visions futuristes.

C'est absurde, car s'il y a une chose dont on peut être certain, c'est bien celle-ci : partout où il y a des opportunités de gagner de l'argent, Elon Musk les exploitera. Reste le risque— et cela est décrit en détail dans le dossier d'introduction — lié à la personnalité omniprésente du fondateur de SpaceX.

**Essayiste allemand, Rainer Zitelmann est notamment l'auteur de New Space Capitalism et How Nations Escape Poverty.*