



OXFORD
ECONOMICS

IMPACT ÉCONOMIQUE DE L'ACTIVITÉ DES ENTREPÔTS PROLOGIS

MISE À JOUR 2e trim. 2020

JUILLET 2020

À PROPOS D'OXFORD ECONOMICS

Oxford Economics a été créé en 1981 comme filiale commerciale du *Business College* de l'Université d'Oxford. Ce cabinet établit des modèles et des prévisions économiques pour les entreprises et les institutions financières basées au Royaume-Uni et qui souhaitent se développer à l'étranger. Depuis lors, il est devenu l'une des plus importantes sociétés de conseil au monde et fournit des rapports, des prévisions et des outils analytiques relatifs à plus de 200 pays, 250 secteurs industriels et 7 000 villes et régions. Nos modèles économiques et industriels mondiaux et nos outils d'analyse nous confèrent une excellente capacité à prévoir les tendances des marchés extérieurs et à évaluer leur impact économique, social et commercial.

Basé à Oxford, en Angleterre, avec des centres régionaux à New York, Londres, Francfort et Singapour, Oxford Economics possède des bureaux dans le monde entier à Belfast, Boston, Le Cap, Chicago, Dubaï, Dublin, Hong Kong, Los Angeles, Melbourne, Mexico, Milan, Paris, Philadelphie, Stockholm, Sydney, Tokyo et Toronto. Nous employons 400 personnes à temps plein, dont plus de 250 économistes de métier, experts de l'industrie et éditorialistes du monde des affaires - l'une des plus grandes équipes de macroéconomistes et de spécialistes de la réflexion sur le leadership. Notre équipe internationale hautement qualifiée propose une gamme complète de techniques de recherche et de capacités de réflexion, de la modélisation économétrique, à l'élaboration de scénarios ou analyse de l'impact économique, des études de marché, études de cas, panels d'experts aux analyses web.

Oxford Economics oriente les décideurs et les leaders d'opinion du monde politique, de l'entreprise et de la finance. Notre clientèle mondiale se compose aujourd'hui de plus de 1 500 organisations internationales, dont des multinationales et des institutions financières de premier ordre, des organismes gouvernementaux et des associations professionnelles, ainsi que des universités, des cabinets de conseil et des *think tanks*.

JUILLET 2020

Toutes les données figurant dans les graphiques et les tableaux sont la propriété d'Oxford Economics, sauf mention contraire et indication en pied de page, et sont protégées par un copyright © Oxford Economics Ltd.

La modélisation et les résultats présentés ici sont basés sur des informations fournies par des tiers, sur lesquelles Oxford Economics s'est appuyé pour produire son rapport et ses prévisions en toute bonne foi. Toute révision ou mise à jour ultérieure de ces données aura une incidence sur les estimations et les projections indiquées.

Pour de plus amples informations sur ce rapport, veuillez contacter :

Dan Martin: danmartin@oxfordeconomics.com

Oxford Economics
5 Hanover Sq, 8th Floor
New York, NY 10004
Tel: +1 646-786-1879

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction.....	4
2. Synthèse de l'impact direct	7
2.1 Volume d'activité.....	7
2.2 Emploi direct	8
3.Synthèse de l'impact total.....	11
3.1 Impact total sur le PIB.....	11
3.2 Impact total sur l'emploi	12
3.3 Impact total sur la fiscalité.....	12

1. INTRODUCTION

Prologis est le plus grand propriétaire d'entrepôts au monde. Les clients Prologis louent ces espaces principalement pour des opérations de logistique et parfois pour des petites activités d'assemblage. Ces activités ainsi que ces espaces logistiques qui appartiennent à Prologis représentent une activité économique considérable, que nous évaluons dans le présent rapport à l'aide du modèle d'impact économique mondial développé par Oxford Economics.

Nous évaluons plus précisément :

- La valeur des biens (volume d'activité) qui transitent dans les entrepôts Prologis
- L'emploi direct qui émane des activités des entrepôts Prologis
- Les retombées économiques globales des activités dans les entrepôts Prologis :
 - Impacts sur le PIB,
 - Impacts sur l'emploi, et
 - Fiscalité générée par cette activité économique.

Ces retombées économiques globales tiennent compte de l'activité au sein des entrepôts eux-mêmes (impact direct), de la supply chain qui supporte cette activité (impact indirect), et toute l'activité économique générée par les dépenses des salaires des emplois directs et indirects (impact induit).

En 2017, Oxford Economics a évalué pour la première fois l'impact économique des activités des entrepôts Prologis. Le présent rapport met à jour ces estimations initiales, en se basant sur le portefeuille de biens Prologis en date du 30 juin 2020 qui intègre les plus récentes constructions et acquisitions. Ce rapport affine également les hypothèses sur la base des dernières informations disponibles.

MÉTHODOLOGIE

Provenance des données et hypothèses

Prologis a fourni les données relatives la surface totale par pays, en date du 30 juin 2020, et toutes les estimations sont à cette date. Prologis a également fourni une estimation de la surface moyenne par employé direct et par pays, qui se situe entre 100 et 180 mètres carrés.

Les estimations du volume d'activité (valeur totale des biens qui transitent par les entrepôts Prologis) sont basées sur des opinions d'experts consultés pour la première version de ce rapport et s'élèvent environ à 2 millions de dollars pour 100 m² en 2016. Cette estimation a été relevée à 2,2 millions de dollars sur la base des estimations de la productivité nominale issues de la banque de données mondiale du secteur pour la dernière année disponible (2019).

Alors que le portefeuille de Prologis est en date du 30 juin 2020, les estimations de la productivité sont généralement basées sur l'année 2019, et les résultats sont comparés aux données macroéconomiques de 2019, ces données étant les plus récentes publiées.

En outre, cette approche permet d'éviter les complications liées aux effets économiques induits du Covid 19. Les hypothèses de surface par employé ont aussi été émises avant la pandémie. Il a un instant été envisagé de revoir ces hypothèses, mais étant donné la fluidité de la situation, il a été décidé de ne rien changer, d'autant plus que les utilisateurs des entrepôts Prologis continuent à afficher une forte demande en main d'œuvre.

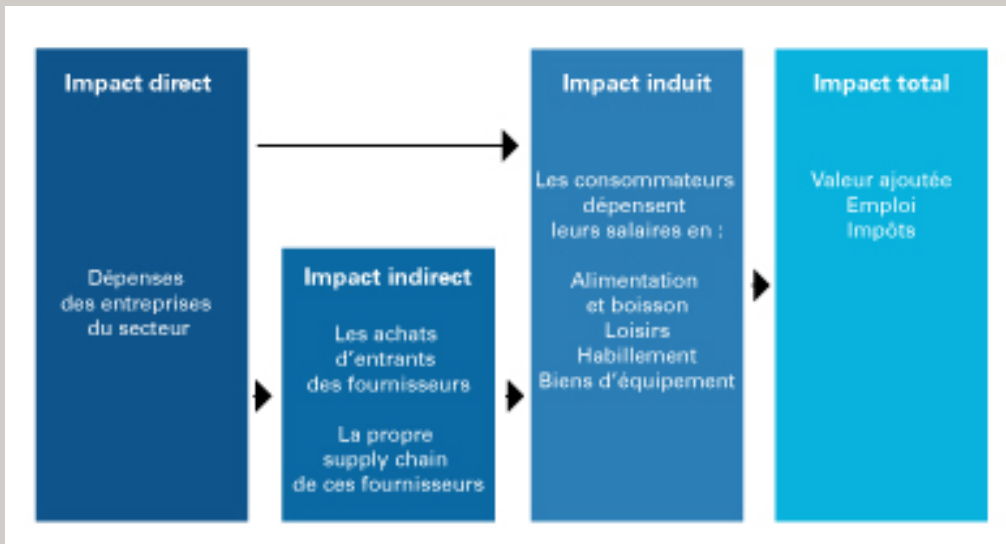
Analyse de l'impact économique

Une analyse de l'impact économique standard identifie trois types d'impact qui découlent d'une activité et à partir desquels est calculé l'impact économique total (voir Fig. 1).

Dans le cas présent :

- **Direct** : Les emplois et l'activité directement imputable aux opérations des entrepôts Prologis
- **Indirect** : Les contributions à l'emploi et à la valeur ajoutée liées aux opérations de la supply chain autour des entrepôts Prologis (et celles de leurs fournisseurs)
- **Induit** : Le bénéfice économique qui résulte des dépenses des revenus des salariés directs et indirects dans les communautés locales, communément appelé « effet multiplicateur ».

Fig. 1. Un modèle simplifié d'impact économique



Provenance des données et méthodes pour l'impact économique

Les premières sources de données du modèle entrées-sorties utilisé dans le présent rapport sont les Tableaux Internationaux des Entrées-Sorties de l'OCDE (OCDE-TIES). Nous utilisons les tableaux disponibles les plus récents, soit ceux de l'année 2015, dont les données sont exprimées en dollars des États-Unis. Les résultats sont ajustés pour l'année 2019 au regard de l'inflation et de la productivité, à partir des données de productivité spécifiques à chaque pays, issues de la base de données économique mondiale d'Oxford Economics. Les données nationales sur l'emploi par secteur d'activité sont issues de l'OCDE, lorsque cela est possible, ou estimées à partir de la productivité moyenne du secteur par pays, dans le cas contraire.

Pour l'impact sur la fiscalité, certaines données (taxes sur les produits et taxes sur la production) sont présentes dans les tableaux TIES de l'OCDE. Les taxes sur le travail et les revenus des capitaux sont estimées à partir des taux d'imposition moyens par pays (comme une part des revenus du travail et des capitaux) obtenus auprès du Centre International pour la Fiscalité et le Développement. Il convient de noter que les données relatives à l'impact sur la fiscalité sont des ordres de grandeur basés sur les taux d'imposition des différentes économies, et ne sauraient être interprétées comme une modélisation précise du secteur.

2. SYNTHÈSE DE L'IMPACT DIRECT

2.1 VOLUME D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2020, les espaces d'entrepôt détenus ou gérés par Prologis à travers le monde représentent près de 100 millions de mètres carrés.

D'après les calculs des experts du secteur, Oxford Economics a estimé le volume d'activité (la valeur des biens qui transitent par un entrepôt durant une année) à environ 2,2 millions de dollars par cent mètres carrés¹.

En appliquant ce ratio au portefeuille de Prologis, nous évaluons le volume d'activité des entrepôts Prologis au niveau mondial à environ 2 200 milliards de dollars É. -U. Cela équivaut à peu près à 2,5 % du PIB mondial ou 4,4 % de la consommation mondiale des ménages². Pour les pays où les données sont disponibles, nous avons également estimé le volume d'activité en pourcentage de la consommation de biens (hors services).

Le volume d'activité représente environ 30 % de la consommation des biens aux États-Unis et 11 % pour l'ensemble de l'Europe³. Le ratio volume d'activité Prologis sur PIB national varie selon les pays dans lesquels Prologis opère de 0,6 % à Singapour à 12,5 % en République tchèque (voir Fig. 2).

1 Cette estimation se base sur les données disponibles les plus récentes de 2019.

2 Il convient de noter que le PIB représente la valeur totale de toute la production de biens et services finaux. Certains entrepôts servent à stocker des biens intermédiaires (par exemple des composants entrant dans la production de biens finaux), bien entendu les services ne peuvent être stockés, un bien unique peut être stocké dans différents entrepôts avant d'arriver au client final.

3 Les tableaux de l'OCDE relatifs aux dépenses de consommation finale ont servi à établir la consommation de biens, et lorsque les données de 2019 n'étaient pas encore disponibles, les chiffres de 2018 ont été augmentés proportionnellement à la rémunération globale des ménages. Les chiffres des États-Unis proviennent du Bureau d'analyse économique. Les données pour le Brésil, la Chine et Singapour ne sont pas disponibles.

Fig. 2. Volume d'activité annuel des entrepôts Prologis par pays, en pourcentage du PIB et de la consommation des ménages

Pays	Volume d'activité	PIB (M\$)		Household consumption			
				Goods & services		Goods only	
	milliards de \$	milliards de \$	Volume d'activité %	milliards de \$	Volume d'activité %	milliards de \$	Volume d'activité %
Belgique	\$7	\$530	1.3%	\$272	2.5%	\$117	5.9%
Brésil	\$24	\$1,839	1.3%	\$1,194	2.0%		
Canada	\$23	\$1,736	1.3%	\$1,004	2.3%	\$424	5.5%
Chine	\$110	\$14,330	0.8%	\$5,640	2.0%		
République tchèque	\$31	\$247	12.5%	\$117	26.3%	\$65	47.0%
France	\$71	\$2,709	2.6%	\$1,455	4.9%	\$643	11.0%
Allemagne	\$57	\$3,853	1.5%	\$2,011	2.8%	\$923	6.2%
Hongrie	\$15	\$161	9.4%	\$78	19.4%	\$45	33.7%
Italie	\$28	\$2,001	1.4%	\$1,204	2.3%	\$576	4.8%
Japon	\$98	\$5,084	1.9%	\$2,807	3.5%	\$1,131	8.7%
Mexique	\$91	\$1,260	7.3%	\$824	11.1%	\$478	19.1%
Pays-Bas	\$53	\$909	5.8%	\$397	13.4%	\$174	30.6%
Pologne	\$50	\$592	8.5%	\$339	14.8%	\$207	24.2%
Singapour	\$2	\$372	0.6%	\$134	1.6%		
Slovaquie	\$10	\$105	9.5%	\$59	16.9%	\$32	31.0%
Espagne	\$29	\$1,394	2.1%	\$803	3.6%	\$344	8.4%
Suède	\$19	\$532	3.6%	\$235	8.1%	\$110	17.2%
Royaume-Uni	\$73	\$2,828	2.6%	\$1,775	4.1%	\$723	10.1%
États-Unis	\$1,359	\$21,428	6.3%	\$14,563	9.3%	\$4,505	30.2%
Total des 19	\$2,152	\$61,910	3.5%	\$34,911	6.2%		
Mondial	\$2,152	\$86,599	2.5%	\$48,833	4.4%		

Source : Prologis et Oxford Economics

2.2 EMPLOI DIRECT

L'emploi direct dans les entrepôts Prologis représente l'emploi total par les clients Prologis de personnes qui travaillent dans les entrepôts Prologis, à des postes de logistique ou d'industrie légère.

Oxford Economics évalue à environ 853 700 l'emploi direct dans les entrepôts Prologis au niveau mondial (voir Fig. 3).

Fig. 3. Emploi direct dans les entrepôts Prologis

Country	Direct employment	Comparison with 2017 estimates	
		Estimate for 2017 under current sf assumptions	% change
Belgique	3,100		
Brésil	9,500	7,700	23%
Canada	9,100	7,200	26%
Chine	49,400	13,800	258%
République tchèque	13,700	10,900	26%
France	31,700	33,700	-6%
Allemagne	25,600	23,300	10%
Hongrie	6,800		
Italie	12,400	10,900	14%
Japon	23,100	14,100	64%
Mexique	35,500	30,400	17%
Pays-Bas	23,800	17,500	36%
Pologne	22,400	24,900	-10%
Singapour	1,000		
Slovaquie	4,500		
Espagne	12,900	8,200	57%
Suède	8,500		
Royaume-Uni	32,500	23,700	37%
États-Unis	528,300	313,700	68%
Total/Global	853,700	539,900	58%

Source : Prologis et Oxford Economics

Aux États-Unis, nous pouvons comparer le chiffre de l'emploi direct, 530 300, à l'emploi total du secteur de l'entrepôt, soit 1 145 000 en 2018, année la plus récente disponible⁴.

2.2.1 Changements dans l'emploi direct depuis juillet 2017

Oxford Economics a évalué pour la première fois l'impact économique des activités des entrepôts Prologis en 2017⁵. Sur la base des estimations disponibles à ce moment-là, nous avons évalué l'emploi direct dans les entrepôts Prologis à un employé par 69 mètres carrés. Une étude ultérieure de Prologis a affiné cette estimation et a défini une fourchette variant en fonction des pays entre 100 et 180 mètres carrés par emploi direct.

4 Bureau d'Analyse Économique (BEA) National Income and Product Accounts (NIPA) tableau 6.4D.

5 Voir : *The Future Flow of Goods: Economic impact of Our Logistics Real Estate* (août 2017).

Sur la base de notre hypothèse de départ, nous évaluons l'emploi direct total dans les entrepôts Prologis en juillet 2017 à 816 200 employés. Toutefois, si nous mettons à jour l'hypothèse précédente, nous estimons l'emploi total dans les entrepôts Prologis en 2017 à 539 900. L'estimation actuelle de l'emploi direct mondial dans les entrepôts Prologis de 853 700 représente ainsi une augmentation de 58 %.

3. SYNTHÈSE DE L'IMPACT TOTAL

Ce chapitre mesure l'impact économique total des activités dans les entrepôts Prologis. Comme indiqué dans le chapitre 1, dans l'encart méthodologie, l'impact total tient compte de l'impact direct des activités dans les entrepôts eux-mêmes, de l'impact indirect (*supply chain*), et de l'impact induit.

3.1 IMPACT TOTAL SUR LE PIB

L'impact total sur le PIB des entrepôts Prologis dans les 19 pays dans lesquels Prologis opère est estimé à 214 milliards de dollars. L'impact le plus fort est aux États-Unis, avec 153 milliards de dollars, suivis par le Royaume-Uni à 8 milliards de dollars, puis la France et l'Allemagne avec 7 milliards (voir Fig. 4.). La Chine, bien qu'ayant le deuxième plus fort impact en termes d'emploi (après les États-Unis), n'a que le cinquième impact sur le PIB du fait d'une plus faible productivité travail selon les données macroéconomiques de l'OCDE qui sous-tendent ce modèle.

Fig. 4. Impact économique total (direct + indirect + induit) des activités des entrepôts Prologis

Pays	PIB (M\$)	Emploi	Impôts (M\$)
Belgique	\$1,200	12,300	\$500
Brésil	\$800	53,200	\$200
Canada	\$4,400	42,000	\$1,200
Chine	\$6,000	334,200	\$2,100
République tchèque	\$1,400	33,900	\$400
France	\$7,100	82,100	\$2,900
Allemagne	\$7,200	94,400	\$2,200
Hongrie	\$500	15,200	\$200
Italie	\$3,200	42,300	\$1,200
Japon	\$3,900	57,400	\$1,000
Mexique	\$2,900	84,900	\$400
Pays-Bas	\$6,000	66,000	\$2,000
Pologne	\$2,100	58,100	\$500
Singapour	\$600	4,700	\$100
Slovaquie	\$500	10,800	\$100
Espagne	\$2,800	43,300	\$800
Suède	\$2,400	24,400	\$1,200
Royaume-Uni	\$7,600	99,900	\$2,200
États-Unis	\$153,200	1,255,200	\$35,800
Total des 19	\$213,900	2,414,300	\$55,000
Mondial	\$226,100	2,846,800	*

Source : Prologis et Oxford Economics

Le modèle de l'impact économique utilisé pour calculer l'impact global tient compte des répercussions dans les pays autres que ces 19 où Prologis mène directement des activités. Bien que la totalité de l'impact économique direct ait lieu dans ces dix-neuf pays, il existe des retombées indirectes (supply chain) et induites (dépenses des salaires) de cette activité dans d'autres pays, ce que le modèle saisit parfaitement. **En tenant compte de cela, l'impact économique mondial total des activités dans les entrepôts Prologis est de 226 milliards de dollars.**

3.2 IMPACT TOTAL SUR L'EMPLOI

Dans les 19 pays dans lesquels Prologis possède des entrepôts, l'impact total sur l'emploi direct, indirect et induit, est de 2,4 millions. Plus de la moitié de cet impact est aux États-Unis avec 1,3 million d'emplois soutenus par des activités au sein des entrepôts Prologis. La Chine est deuxième, avec 334 000 emplois, et le Royaume-Uni, troisième (100 000 emplois).

À l'instar de l'impact sur le PIB, il faut également tenir compte des répercussions dans des pays autres que les 19 pays dans lesquels Prologis opère. **L'impact total sur l'emploi dans le monde des activités dans les entrepôts Prologis est estimé à 2,8 millions.**

3.3 IMPACT TOTAL SUR LA FISCALITÉ

L'impact total sur la fiscalité dans le monde des 214 milliards de dollars d'activité économique dans les 19 pays dans lesquels Prologis opère est estimé à 55 milliards de dollars. Contrairement aux impacts sur l'emploi et sur le PIB décrits plus haut, les données disponibles sont limitées et ne nous permettent pas d'étendre cette estimation à l'échelle mondiale. Cependant, la plus grande part de l'impact, comme pour le PIB, est mesurée au sein des dix-neuf pays en question.

L'impact le plus fort se fait généralement ressentir dans les pays où l'impact sur le PIB de Prologis est également plus fort, comme les États-Unis (38 M\$), la France (3 M\$) et le Royaume-Uni, l'Allemagne, La Chine et les Pays-Bas (2 M\$ chacun).

Et surtout, comme indiqué dans l'encart méthodologie, les données fiscales présentées sont des estimations approximatives et ne tiennent pas compte de l'ensemble de tous les impôts de tous les pays.

Ces estimations tiennent compte des taxes sur les produits et des taxes sur la production, ainsi qu'une estimation globale des taxes sur les revenus du travail et des entreprises.



OXFORD
ECONOMICS

Global headquarters

Oxford Economics Ltd
Abbey House
121 St Aldates
Oxford, OX1 1HB
UK
Tel: +44 (0)1865 268900

London

4 Millbank
London, SW1P 3JA
UK
Tel: +44 (0)203 910 8000

Frankfurt

Marienstr. 15
60329 Frankfurt am Main
Germany
Tel: +49 69 96 758 658

New York

5 Hanover Square, 8th Floor
New York, NY 10004
USA
Tel: +1 (646) 786 1879

Singapore

6 Battery Road
#38-05
Singapore 049909
Tel: +65 6850 0110

**Europe, Middle East
and Africa**

Oxford
London
Belfast
Dublin
Frankfurt
Paris
Milan
Stockholm
Cape Town
Dubai

Americas

New York
Philadelphia
Boston
Chicago
Los Angeles
Toronto
Mexico City

Asia Pacific

Singapore
Hong Kong
Tokyo
Sydney
Melbourne

Email:

mailbox@oxfordeconomics.com

Website:

www.oxfordeconomics.com

Further contact details:

[www.oxfordeconomics.com/
about-us/worldwide-offices](http://www.oxfordeconomics.com/about-us/worldwide-offices)