

# Tableau de bord économique de Paris

Février 2009 - N°21

Dans ce numéro :

Le chômage	1
Les entreprises	2
L'immobilier de bureaux	3
L'immobilier d'habitation	7
Le tourisme	10
Le trafic aérien	11
Proiecteur sur...	12
La démographie de la population parisienne	

- Sur l'année 2008, la demande d'emploi à Paris est en légère hausse : +1,9 %.
- Avec 29 145 nouvelles entreprises en 2008, la création d'entreprises à Paris augmente de 3,6 % par rapport à 2007.
- Les transactions dans le marché de l'immobilier de bureau à Paris en 2008 sont en baisse : -39 % dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA) et -21 % dans Paris Hors QCA.
- Selon l'indice Notaires-INSEE, l'évolution des prix des appartements à Paris au 3ème trimestre 2008 a augmenté de 7,0 % sur une année glissante.
- Le taux d'occupation moyen de l'hôtellerie homologuée parisienne est de 74,7 % en novembre 2008, soit -5,7 % par rapport à novembre 2007.
- Le trafic aérien de fret en 2008 a progressé de 0,6 % par rapport à 2007.
- Le nouveau recensement de la population par l'INSEE fait apparaître une progression de 3,56 % des habitants de Paris.

## Le chômage

Sources : DDTEFP - DRTEFP

### Évolution mensuelle globale

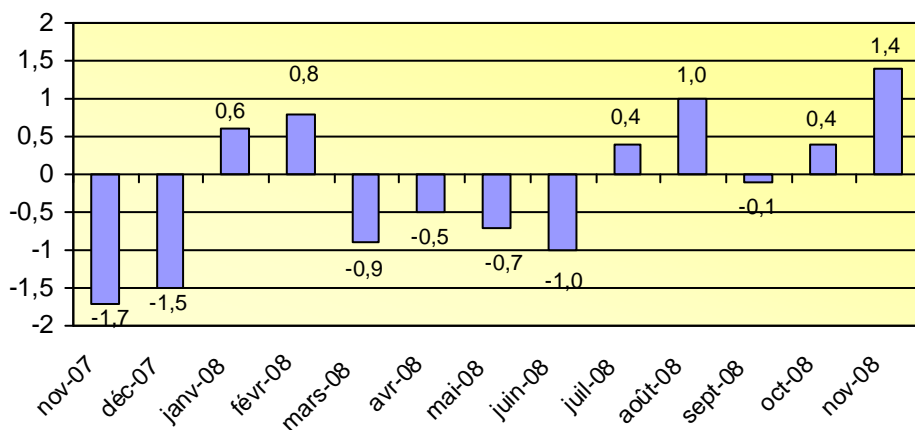
En données corrigées des variations saisonnières, le chômage à Paris croît de +0,6 % en décembre 2008, soit une évolution inférieure à celles de l'Île-de-France (+1,5 %) et de la France (+2,2 %).

Le nombre de personnes en recherche d'emploi s'élève ainsi à 84 700 au 31 décembre 2008 en données CVS.

### Évolution annuelle globale

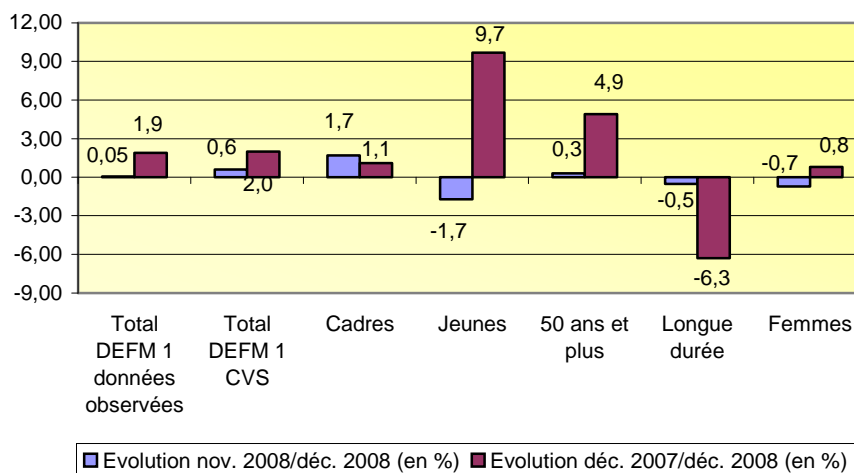
De décembre 2007 à décembre 2008, la hausse du chômage en données observées s'établit à +1,9 % à Paris, résultat plus favorable que les évolutions régionale (+3,7 %) et nationale (+11,7 %).

Evolution mensuelle (données CVS, en %)

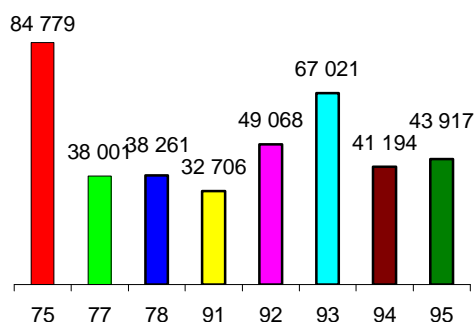


DEFM 1	
(données observées)	
31/12/1999	114 968
31/12/2000	96 095
31/12/2001	104 126
31/12/2002	122 289
31/12/2003	130 436
31/12/2004	125 927
31/12/2005	110 353
31/12/2006	94 932
31/12/2007	83 218
31/12/2008	84 779

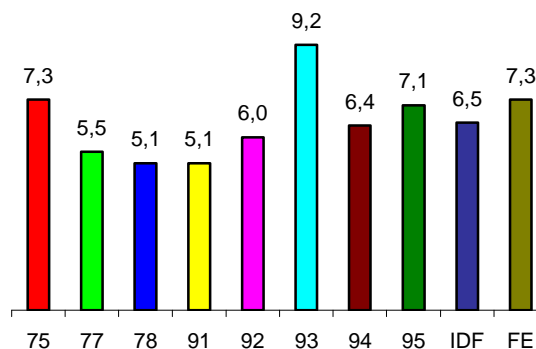
## Evolution des demandeurs d'emploi



## DEFM décembre 2008 (Données observées—Catégorie)



## Taux de chômage 3ème trimestre 2008\* (%)



\* Le taux de chômage est calculé trimestriellement par l'INSEE ; le dernier taux disponible est celui du mois de septembre 2008.

## Les entreprises : créations et défaillances

Sources : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris - INSEE

### Stock (Greffe du Tribunal de Commerce de Paris)

Le Greffe du Tribunal de Commerce de Paris fait état de **337 729 entreprises existantes à Paris au 31 décembre 2008** (hors professions libérales et entreprises artisanales individuelles), soit **une évolution du stock de +2,1 % par rapport au 31 décembre 2007**.

### La création d'entreprises (INSEE)

**Au 4ème trimestre 2008, l'INSEE recense 6 909 nouvelles entreprises à Paris**, soit 8,2 % de plus qu'au 3ème trimestre 2008 mais 7,3 % de moins qu'au 4ème trimestre 2007. Les créations parisiennes représentent 37,7 % des créations régionales au 4ème trimestre 2008.

Sur les 4 derniers trimestres, 29 145 entreprises se sont créées, soit une augmentation de 3,6 % par rapport aux 4 trimestres précédents.

	2007	2008				Cumul annuel (1)	Variation sur une année glissante (%) (2)
	4e trimestre	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre (r)	4e trimestre (p)		
Paris	7 450	8 463	7 390	6 383	6 909	29 145	3,6
Hauts-de-Seine	2 627	2 705	2 406	2 268	2 407	9 786	1,7
Seine-Saint-Denis	2 089	2 530	2 265	1 970	2 171	8 936	4,9
Val-de-Marne	1 745	1 958	1 764	1 407	1 540	6 669	1
Seine-et-Marne	1 388	1 622	1 475	1 332	1 270	5 699	1,3
Yvelines	1 667	1 901	1 682	1 424	1 459	6 466	4,9
Essonne	1 411	1 530	1 247	1 217	1 259	5 253	1,8
Val-d'Oise	1 438	1 616	1 429	1 219	1 314	5 578	2,1
<b>Île-de-France</b>	<b>19 815</b>	<b>22 325</b>	<b>19 658</b>	<b>17 220</b>	<b>18 329</b>	<b>77 532</b>	<b>2,9</b>

Champ des activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

Actuellement, les données départementales ne sont disponibles qu'en brutes

(1) : somme des 4 derniers trimestres

(2) : somme des 4 derniers trimestres rapportée à celle des 4 trimestres précédents

(r) : révisé / (p) : provisoire

### Les défaillances d'entreprises (INSEE)

	2007		2008			Cumul sur un an (1)	Variation sur une année glissante en % (2)
	3e trimestre	4e trimestre	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre		
Paris	860	1 073	991	1 111	611	3 786	13,4
<b>Île-de-France</b>	<b>2 284</b>	<b>2 999</b>	<b>3 026</b>	<b>2 824</b>	<b>2 046</b>	<b>10 895</b>	<b>14,7</b>

Champ des activités marchandes hors agriculture.

Source : BODACC

(1) : somme des 4 derniers trimestres

(2) : somme des 4 derniers trimestres rapportée à celle des 4 trimestres précédents

**Les défaillances d'entreprises à Paris sont en hausse en cumul annuel au 3ème trimestre 2008 avec +13,4 % par rapport aux 4 trimestres précédents quand l'Île-de-France a connu une augmentation de +14,7 %.**

## L'immobilier de bureaux en Île-de-France et à Paris

Source : Atisreal

Avec 2 360 000 m<sup>2</sup> en 2008, le volume de commercialisations de bureaux affiche une baisse de 14 % en un an. Dynamisé par les créations d'emplois au 1er semestre et les stratégies de regroupement au 2ème semestre, l'activité du marché des bureaux francilien aura néanmoins été soutenue en 2008. Ce résultat global masque cependant des disparités entre les différents secteurs géographiques.

### L'immobilier de bureaux en Île-de-France en 2008

#### - Paris QCA : un retournement du marché

Avec une baisse de 39 % des volumes de commercialisations en un an, Paris Quartier Central des Affaires (Paris QCA) affiche le retournement le plus important en Île-de-France. Fortement cyclique et directement lié au contexte économique, le coeur de marché parisien n'a pas été épargné. Dans un premier temps, les secteurs les plus touchés par la crise sont également ceux qui privilégient Paris QCA. En effet, les volumes des transactions initiées par les banques, les assurances ou les cabinets juridiques et de conseil ont diminué de près de 30 % en un an. Dans un second temps, sur le créneau des surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>, une transaction sur deux au départ de Paris s'est positionnée en périphérie. Entre 2007 et 2008, le volume de commercialisations des surfaces de moins de 5 000 m<sup>2</sup> a chuté de 41 %.

Sous l'effet conjugué de la baisse des transactions et de la progression des libérations, l'offre à un an enregistre une progression de 33 %. Ce phénomène repose uniquement sur l'évolution des surfaces de seconde main qui ont enregistré une augmentation de 69 % en un an. Au coeur d'un contexte économique difficile, les libérations se multiplient. Malgré l'inversion des courbes de l'offre à un an et des transactions, les loyers moyens de Paris QCA Opéra ont continué leur hausse en 2008 grâce à un taux de vacance modéré. Les loyers de Paris QCA Étoile ont quant à eux d'ores et déjà enregistré une légère inflexion. Cependant, une progression des mesures d'accompagnement a été enregistrée en fin d'année sur ces deux sous-marchés.

### - Paris hors QCA : Fort recul des grandes transactions

Avec 300 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2008, le secteur de Paris hors QCA affiche une baisse de 21 % en un an. Le recul de l'activité dans ce marché repose principalement sur la baisse des grandes transactions qui enregistrent un repli de 53 % sur cette période. Le recul du secteur public explique en grande partie cette tendance avec une diminution de 50 % de son volume de transaction en un an sur le créneau des surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>.

L'offre à un an, a quant à elle, poursuivi sa progression. Près de 100 000 m<sup>2</sup> d'offres neuves ont été livrées en 2008. Parallèlement, une progression des libérations a été enregistrée, l'offre de seconde main a progressé de 18 % en un an.

Sur le créneau des transactions supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>, 55 % des transactions au départ de Paris hors QCA se sont positionnés dans les secteurs situés en périphérie en 2008.

Malgré la progression de l'offre et la baisse des transactions, Paris hors QCA enregistre une relative stabilité des loyers. Cependant, une hausse des franchises de loyers a été enregistrée sur ce secteur. En moyenne, la différence entre le loyer facial et le loyer économique est passée de 9 % à 11 % entre 2007 et 2008.

### - La Défense : un marché en sous offre

Avec 266 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2008, La Défense se maintient à un bon niveau. Ce résultat repose sur le dynamisme des grandes transactions. D'importantes opérations de regroupement et de rationalisation ont bénéficié au quartier d'affaires de La Défense.

L'offre à un an poursuit sa baisse, elle atteint actuellement 289 000 m<sup>2</sup>. L'offre neuve ou restructurée ne représente que 18 % de l'offre disponible à un an.

La faible vacance de ce secteur a permis de stabiliser les loyers faciaux. Le loyer neuf a augmenté de 3 % en un an pour atteindre 543 € H.T. H.C./m<sup>2</sup>/an. En ce qui concerne les surfaces de seconde main, les valeurs locatives se maintiennent.

### - Le croissant Ouest (cf. : carte )

(Le croissant Ouest se compose de Péri-Défense, Neuilly-Levallois, Boucle Nord et Boucle Sud)

Avec 637 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés en 2008, le marché du Croissant Ouest affiche un repli modéré de 8 % en un an. Ce ralentissement repose principalement sur le recul des surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, elles affichent une diminution de 12 % en un an. Le créneau des petites et moyennes surfaces reste en effet, plus sensible à la conjoncture économique.

2008 marque un recul des volumes des grandes transactions pour la Boucle Nord et la Boucle Sud. En effet, sur ces deux secteurs, la demande placée en grandes surfaces a été divisée par deux. Cependant, Péri-Défense a su prendre le relais avec 161 000 m<sup>2</sup> placés sur le même créneau. De grandes opérations de regroupements ont été réalisées dans ce sous-marché.

En 2008, l'offre à un an en Boucle Nord a progressé de 25 % pour atteindre 270 000 m<sup>2</sup>. Cette tendance repose sur la bonne tenue des constructions neuves et la progression des libérations. La Boucle Sud enregistre également une augmentation de l'offre à un an. Ce phénomène repose principalement sur la livraison de nouveaux actifs.

Le loyer moyen des surfaces neuves reste stable en 2008 à 482 € H.T. H.C./m<sup>2</sup>/an pour le secteur de la Boucle Sud. Pour la Boucle Nord, la croissance de l'offre neuve couplée à la baisse des transactions a fait mécaniquement diminuer les loyers. Le loyer moyen pour des actifs neufs diminue de 12 % en un an, il s'élève à 298 € H.T. H.C./m<sup>2</sup>/an.

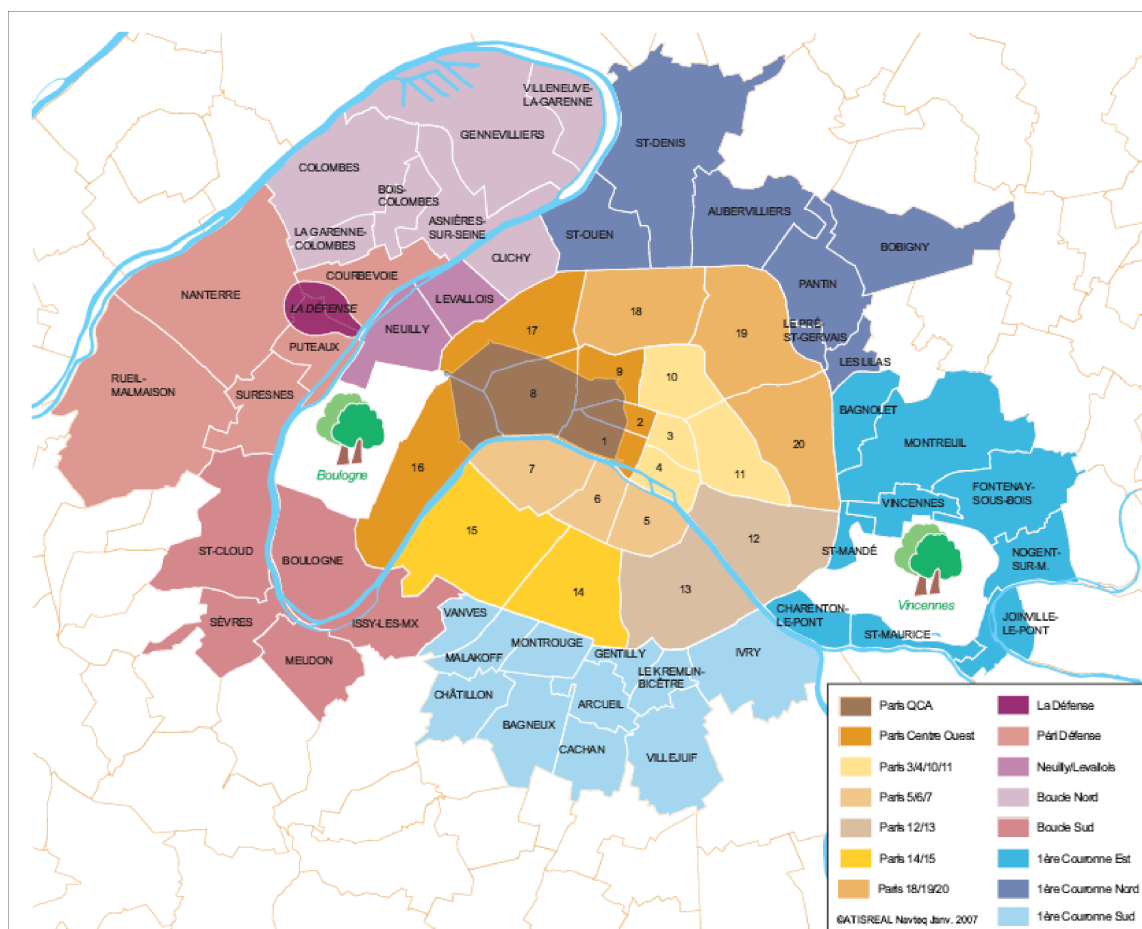
### - 1ère et 2ème couronne

Avec 432 000 m<sup>2</sup> commercialisés, soit une augmentation de 16 % en un an, le marché des bureaux en 1ère Couronne est l'un des seuls secteurs à avoir progressé en 2008. Si les grandes transactions progressent, ce n'est pas le cas pour les transactions inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, qui enregistrent une baisse de 20 % en un an.

Malgré la bonne tenue des commercialisations, l'offre à un an enregistre une augmentation de 18 %. En effet, un volume important de transactions s'est positionné sur des comptes-propres ou des pré-commercialisations, ce qui limite l'absorption de l'offre. Près de 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction viendront alimenter l'offre en 2009.

En ce qui concerne la 2ème Couronne, la tendance de marché diffère. Tandis que les transactions enregistrent deux années consécutives de baisse, l'offre à un an poursuit sa progression. Ainsi, 429 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en 2008, soit une baisse de 22 % en un an. Cette tendance repose principalement sur le recul des grandes transactions. L'offre à un an affiche quant à elle une augmentation de 15 %, elle s'élève à 1 206 000 m<sup>2</sup>. Ce phénomène est principalement lié à la production d'immeubles neufs. La part importante des clés-en-main et des comptes propres en 2008 représente une limite à la fluidité de ce vaste marché.

Au cours des prochains trimestres, 93 000 m<sup>2</sup> d'offres neuves seront livrées en 2ème Couronne.



### L'immobilier de bureaux à Paris : transactions, loyers et taux de vacance

#### Les transactions annuelles pour Paris QCA et hors QCA en 2007 et 2008

Paris QCA	< 5 000	> 5 000	Total
2007	407 579	79 424	487 003
2008	241 082	55 543	296 625
Evolution 2007/2008(%)	-41%	-30%	-39%
Evolution 2007/2008	-166 497	-23 881	-190 378

Les transactions pour Paris QCA en 2008 ont baissé de -39 % par rapport à ceux de 2007 (-190 378 m<sup>2</sup>). Les transactions toutes surfaces confondues sont passées de 487 003 m<sup>2</sup> en 2007 à 296 625 m<sup>2</sup> en 2008. Cette baisse touche toutes les surfaces : les surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> avec -41 % (-166 497 m<sup>2</sup>) et supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> avec -30 % (-23 881 m<sup>2</sup>).

Paris Hors QCA	< 5 000	> 5 000	Total
2007	302 501	76 399	378 900
2008	264 668	35 616	300 284
Evolution 2007/2008(%)	-13%	-53%	-21%
Evolution 2007/2008	-37 833	-40 783	-78 616

Les transactions toutes surfaces confondues sont passés de 378 900 m<sup>2</sup> en 2007 à 300 284 m<sup>2</sup> en 2008 soit une baisse de 21 % (-78 616 m<sup>2</sup>). Cette baisse est due tant aux surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, avec -53 % (-40 783 m<sup>2</sup>) qu'aux surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> avec -13 % (-37 833 m<sup>2</sup>).

## Les loyers de l'immobilier de bureaux à Paris

Neuf			€ HT.HC./m <sup>2</sup> /an	Seconde main		
< 500 m <sup>2</sup>	500 - 2 000	> 2 000 m <sup>2</sup>		< 500 m <sup>2</sup>	500 - 2 000	> 2 000 m <sup>2</sup>
510	638	697	Paris QCA	474	549	604
600	450	590*	Paris Centre-Ouest	377	435	550
ns	ns	ns	Paris 3 / 4 / 10 / 11	305	350	246
510	ns	ns	Paris 5 / 6 / 7	460	497	480
ns	ns	460	Paris 12 / 13	308	365	390
550	ns	ns	Paris 14 / 15	356	346	ns
ns	ns	291	Paris 18 / 19 / 20	249	245	240

\*3T2008

Les loyers dans Paris QCA sont à la baisse globalement, aussi bien dans le secteur du neuf que dans celui de seconde main. Dans le secteur du seconde main pour les surfaces de 500 à 2000 m<sup>2</sup> le prix s'établit à 549 €/hors taxe/hors charge/m<sup>2</sup>/an, les surfaces supérieures à 2000 m<sup>2</sup> sont loués à 604€ (HT/HC/m<sup>2</sup>/an). Dans le secteur du neuf les surfaces entre 500 et 2000 m<sup>2</sup> se louent autour de 638 € (HT/HC/m<sup>2</sup>/an) et les surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> à 697 € (HT/HC/m<sup>2</sup>/an). En dehors de Paris QCA les prix des loyers dans les autres arrondissements restent stables.

## Le taux de vacance à Paris QCA et Paris Hors QCA

Le taux de vacance au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 à Paris QCA se situe à 4,1 % en progression depuis l'année dernière où il s'établissait au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 à 3,4 %.

Pour Paris Hors QCA le taux de vacance progresse également et atteint 3,6 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 (4<sup>ème</sup> trimestre 2007 : 2,9 %).

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	T4	T4	T4	T4	T4	T4	T4	T4	T4
<b>Paris QCA</b>	0,9%	2,1%	4,1%	5,4%	5,8%	4,9%	4,7%	3,4%	4,1%
<b>Paris hors QCA</b>	1,1%	1,9%	3,6%	4,0%	3,5%	4,0%	2,6%	2,9%	3,6%

## Chiffres clés :

	2007			2008		
	Offre immédiate*	Taux de vacance*	Transactions	Offre immédiate*	Taux de vacance*	Transactions
Paris QCA	221 000	3,4 %	487 000	272 000	4,1 %	297 000
Paris hors QCA	278 000	2,9 %	379 000	345 000	3,6 %	300 000
La Défense	142 000	4,5 %	272 000	117 000	3,7 %	266 000
Boucle Nord	156 000	11,6 %	188 000	175 000	13,0 %	106 000
Péri Défense	135 000	7,6 %	118 000	175 000	9,8 %	259 000
Neuilly/Levallois	77 000	5,7 %	108 000	77 000	5,7 %	103 000
Boucle Sud	126 000	5,7 %	281 000	137 000	6,2 %	168 000
1 <sup>ère</sup> Couronne Nord	175 000	9,1 %	143 000	152 000	7,9 %	150 000
1 <sup>ère</sup> Couronne Est	59 000	4,3 %	46 000	60 000	4,3 %	163 000
1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	144 000	8,3 %	183 000	208 000	12,0 %	119 000
2 <sup>ème</sup> Couronne	911 000	5,1 %	551 000	1 027 000	5,8 %	429 000
<b>Total</b>	<b>2 424 000</b>	<b>5,0 %</b>	<b>2 756 000</b>	<b>2 745 000</b>	<b>5,6 %</b>	<b>2 360 000</b>

\* Données au 4<sup>ème</sup> trimestre



	Offre à un an			Chantiers en cours		
	2007 T4	2008 T4	Variation 2007 T4/ 2008 T4	2007 T4	2008 T4	Variation 2007 T4/ 2008 T4
Paris QCA	337 000	448 000	33 %	86 000	84 000	-2 %
Paris hors QCA	410 000	522 000	27 %	137 000	163 000	19 %
La Défense	286 000	191 000	-33 %	190 000	101 000	-47 %
Boucle Nord	216 000	270 000	25 %	103 000	122 000	18 %
Péri Défense	235 000	397 000	69 %	79 000	124 000	57 %
Neuilly/Levallois	133 000	154 000	16 %	5 000	35 000	600 %
Boucle Sud	245 000	278 000	13 %	85 000	154 000	81 %
1 <sup>ère</sup> Couronne Nord	234 000	251 000	7 %	136 000	89 000	-35 %
1 <sup>ère</sup> Couronne Est	86 000	127 000	48 %	85 000	82 000	-4 %
1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	221 000	261 000	18 %	127 000	71 000	-44 %
2 <sup>ème</sup> Couronne	1 051 000	1 206 000	15 %	207 000	210 000	1 %
Total	3 454 000	4 105 000	19 %	1 239 000	1 235 000	0 %

## L'immobilier d'habitation en Île-de-France et à Paris

Source : Chambre des Notaires de Paris

### L'immobilier d'habitation en Île-de-France

#### L'évolution des marchés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 : des ventes en net reflux

L'activité des marchés franciliens s'est traduite au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 par une baisse généralisée des ventes de logements, neufs et anciens confondus, qui n'épargne aucun département d'Île-de-France. Les prix en revanche ont continué à progresser même si le niveau de progression s'est nettement ralenti au 3<sup>ème</sup> trimestre.

- **L'activité (les transactions)** : Avec 42 600 transactions conclues lors de ce trimestre, tous logements confondus, le marché du logement francilien accuse une baisse du nombre des ventes de 20 % par rapport à l'an passé, ce qui ramène son activité à son niveau du 3<sup>ème</sup> trimestre 1998. Ce recul affecte l'ensemble des secteurs géographiques, mais Paris (-25 %) plus encore que la banlieue (-18 %).

Le marché des appartements résiste mieux en Petite et en Grande Couronne (environ -16 %). En dehors de la Capitale, c'est le marché des maisons individuelles qui est le plus frappé (-22 % neuf et ancien confondus). Le secteur de la maison neuve est en repli encore plus significatif (-38 %).

Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 marque donc un tournant dans l'activité du marché immobilier francilien qui a connu un cycle exceptionnel de 10 ans de hausse ininterrompue des ventes et des prix.

- **Les prix** : Contrairement aux volumes, les prix ont résisté. Leur évolution sectorielle est néanmoins contrastée puisque leur niveau continue à progresser dans certains secteurs, à un rythme certes très ralenti, alors qu'ils baissent dans d'autres, à un rythme encore modéré.

Pour les appartements anciens, les indices Notaires/INSEE ont continué à progresser sur un trimestre à Paris (+0,9 % contre +3,6 % à la même époque de 2007), en Petite Couronne (+0,6 % contre 2,4 %) et en Grande Couronne (+0,6 % contre +1,7 %).

De septembre 2007 à septembre 2008, les indices de prix Notaires/INSEE ont continué à croître à un rythme qui reste de 7 % à Paris et qui est beaucoup plus faible en Petite Couronne (+2,5 %) et en Grande Couronne (+1,1 %). À l'intérieur de Paris, les hausses de prix au m<sup>2</sup> oscillent entre +1,5 % dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement (6 090 €/m<sup>2</sup>) et +11 % dans le 6<sup>ème</sup> (10 200 €/m<sup>2</sup>), la moyenne des prix étant fixée dans la Capitale à 6 630 € par m<sup>2</sup>.

**Résultats comparés entre le 3ème trimestre 2008 et le 3ème trimestre 2007 en Île-de-France****- Les appartements anciens libres : - 18,8 % en volume**

Pour la troisième fois consécutive, le marché francilien des appartements anciens a enregistré une baisse à deux chiffres des transactions, il s'établit à -18,8 % au 3ème trimestre 2008 par rapport à la période correspondante de 2007. Cette nouvelle baisse, qui s'est accentuée au fil des trimestres (-10,1 % au 1<sup>er</sup> trimestre et -12,4 % au 2ème), affecte l'ensemble des départements franciliens, et tout spécialement Paris et le département des Yvelines qui, de toutes les zones géographiques, sont les plus touchés par ce retournement du marché.

Avec 25 141 ventes signées au 3ème trimestre 2008, soit près de 6 000 de moins qu'un an plus tôt (30 962 transactions au 3ème trimestre 2007), le volume des ventes d'appartements anciens se rapproche de celui du 3ème trimestre de 1998 (23 770 ventes).

Cette chute d'activité est principalement le fait du **marché parisien** qui a perdu près d'un quart de ventes d'une année à l'autre (7 427 transactions au 3ème trimestre 2008, contre 9 804 à la période correspondante de 2007) et retrouve son niveau d'activité d'il y a douze ans (7 969 transactions au 3ème trimestre 1996).

Les marchés de la Petite Couronne (10 398 ventes) et de la Grande Couronne (7 316 ventes) résistent mieux à ce mouvement de fond, en enregistrant des volumes de ventes comparables à ce qu'ils étaient au début de la décennie (11 092 transactions au 3ème trimestre 2000 en Petite Couronne, 7 151 en Grande Couronne).

Au total, le nombre de transactions d'appartements anciens accuse un repli de 14 % sur les neuf premiers mois de l'année 2008, avec 76 398 ventes réalisées en Île-de-France, dont 23 445 à Paris (-18,1 %), 30 959 en Petite Couronne (-11,9 %) et 21 993 en Grande Couronne (-12,2 %).

**- Les appartements neufs vendus libres : -15,3 % en volume**

Après avoir été le seul compartiment du logement à avoir enregistré des progressions de ventes au cours des deux premiers trimestres 2008 (+15 % au 1<sup>er</sup> trimestre et +10 % au 2ème), le marché des appartements neufs a connu un retournement important au 3ème trimestre (-15,3 %) avec 4 351 transactions conclues au 3ème trimestre 2008, contre 5 134 un an plus tôt.

**Les prix de l'immobilier d'habitation à Paris****Les prix des appartements anciens libres à Paris**

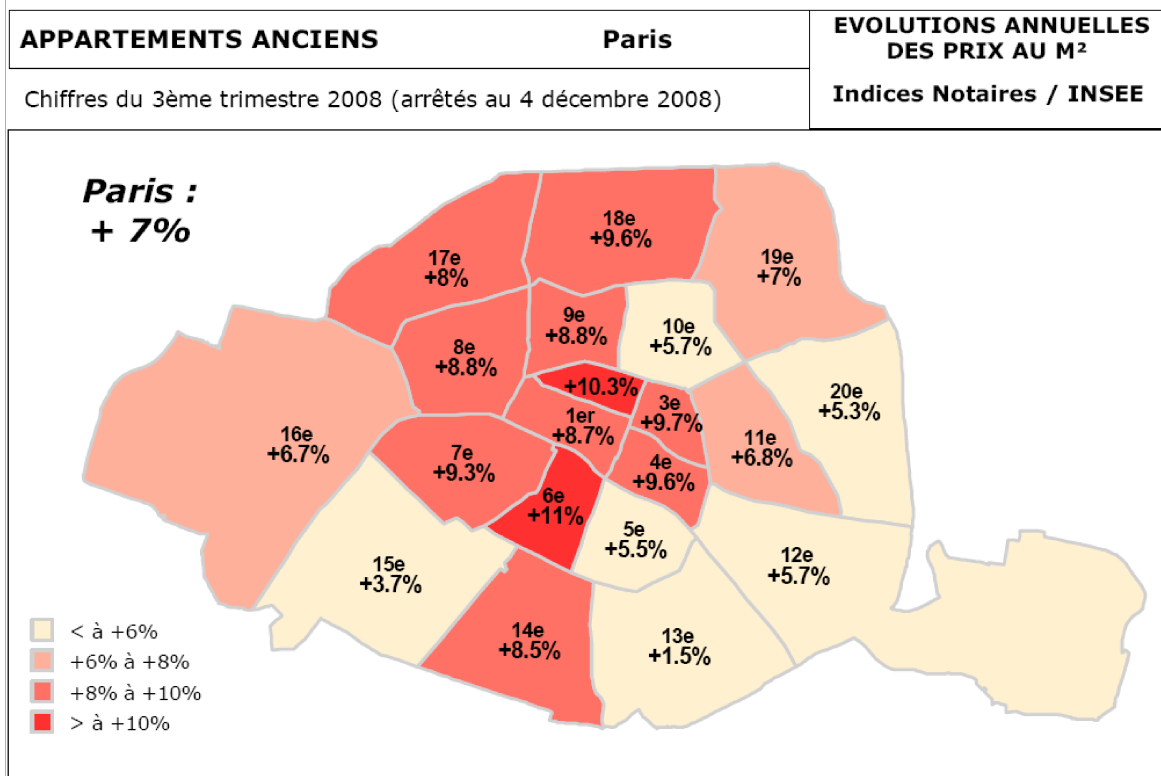
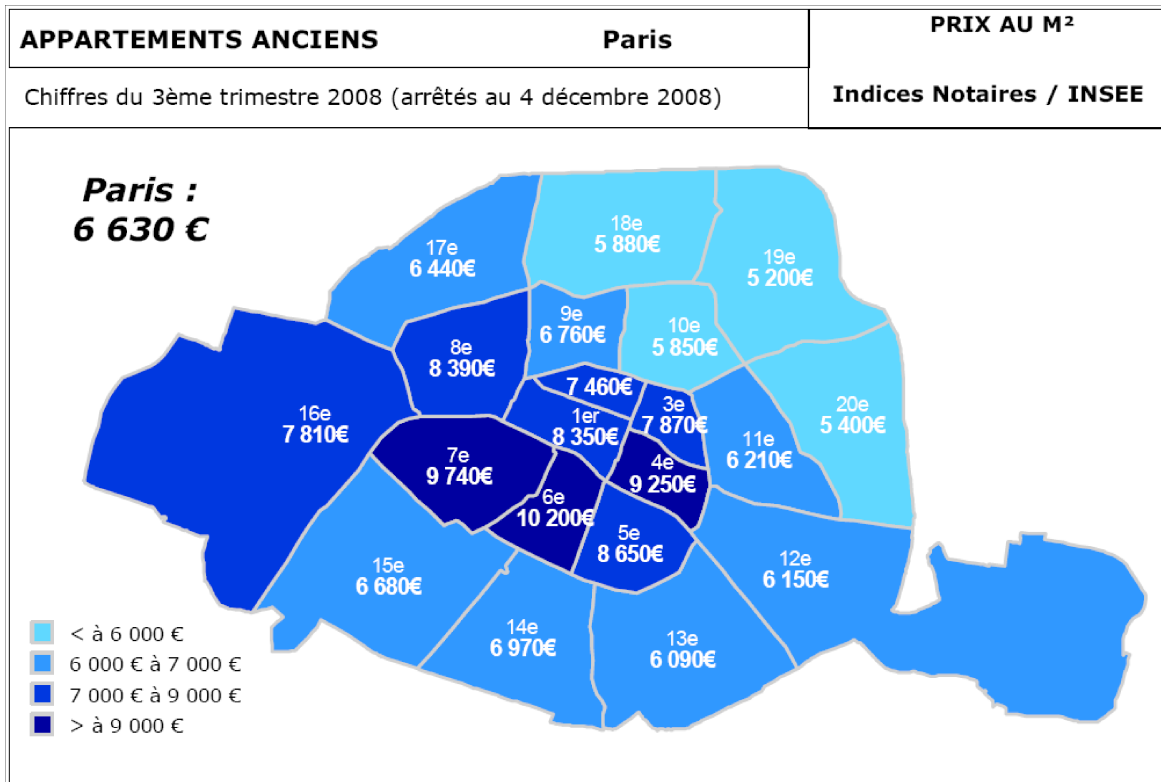
L'indice Notaires-INSEE provisoire s'établit au 3ème trimestre 2008 à 222,8, tandis que l'indice définitif du 2ème trimestre 2008 ressort à 220,9 (indice 100 au 4ème trimestre 2000). L'augmentation trimestrielle est de 0,9 % et annuelle de 7,0 %. Le prix au m<sup>2</sup> s'établit à 6 630 €.

	Paris				
	T3 2007	T4 2007	T1 2008	T2 2008	T3 2008
<b>Indice</b>	208,2	213,6	215,9	220,9	<b>222,8</b>
<b>Prix au m<sup>2</sup> (€)</b>	6 200 €	6 360 €	6 430 €	6 570 €	<b>6 630 €</b>
<b>Variation annuelle</b>	9,0%	10,4%	9,4%	10,0%	<b>7,0%</b>
<b>Variation trimestrielle</b>	3,6%	2,6%	1,1%	2,3%	<b>0,9%</b>

L'arrondissement le plus cher est le 6ème, avec 10 200 €/m<sup>2</sup> (+11,0 %), suivi du 7ème, avec 9 740 €/m<sup>2</sup> (+9,3 %). A l'opposé, l'arrondissement le moins cher demeure le 19ème à 5 200 €/m<sup>2</sup> (+7,0 %), suivi du 20ème à 5 400 €/m<sup>2</sup> (+5,3 %).

Les arrondissements enregistrant les plus fortes progressions, en variation annuelle (3ème trimestre 2008 /3ème trimestre 2007), sont les :

	Variations annuelles	Variations trimestrielles	Prix/m <sup>2</sup>
6ème	+ 11,0%	+ 0,5%	(10 200 €/m <sup>2</sup> )
2ème	+ 10,3%	+ 2,4%	(7 460 €/m <sup>2</sup> )
3ème	+ 9,7%	+ 2,2%	(7 870 €/m <sup>2</sup> )
4ème	+ 9,6%	+ 1,9%	(9 250 €/m <sup>2</sup> )
18ème	+ 9,6%	+ 3,3%	(5 880 €/m <sup>2</sup> )
7ème	+ 9,3%	+ 1,0%	(9 740 €/m <sup>2</sup> )
8ème	+ 8,8%	+ 2,9%	(8 390 €/m <sup>2</sup> )
9ème	+ 8,8%	+ 3,1%	(6 760 €/m <sup>2</sup> )
1er	+ 8,7%	+ 1,8%	(8 350 €/m <sup>2</sup> )
14ème	+ 8,5%	+ 1,7%	(6 970 €/m <sup>2</sup> )
17ème	+ 8,0%	+ 1,0%	(6 440 €/m <sup>2</sup> )



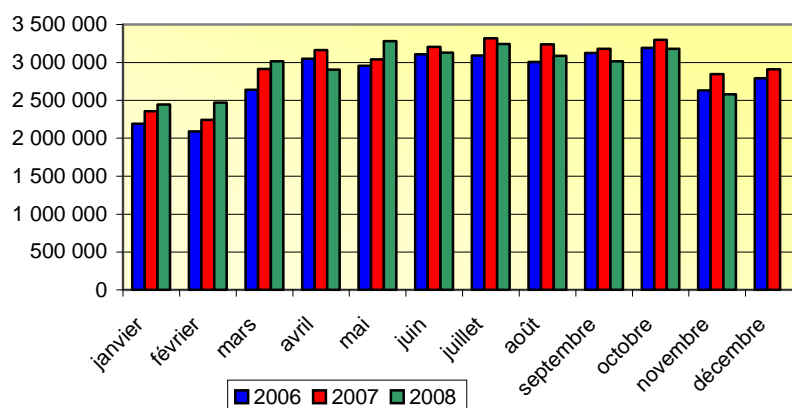
## Le tourisme à Paris

Sources : OTCP - INSEE

### Les nuitées hôtelières (INSEE)

Le nombre des nuitées hôtelières aux mois de septembre, octobre et novembre 2008 confirme un 2<sup>ème</sup> semestre 2008 moins favorable que la même période 2007, avec respectivement -3,6 % et -9,3 % pour les trois derniers mois observés.

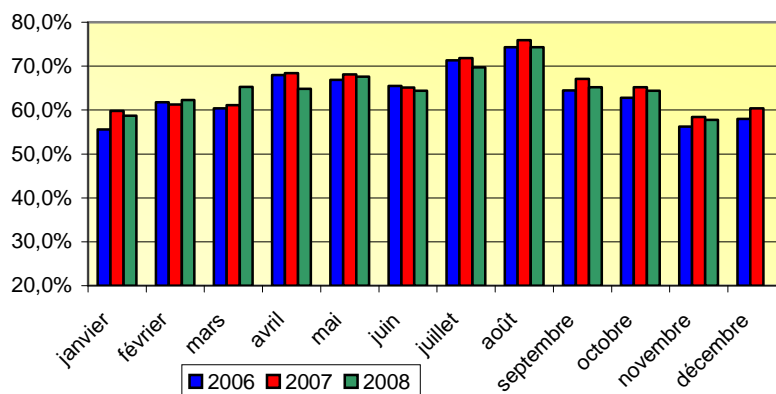
De fait, le cumul 2008 au mois de novembre devient inférieur de -1,4 % à 2007, soit 32 358 071 nuitées contre 32 806 517.



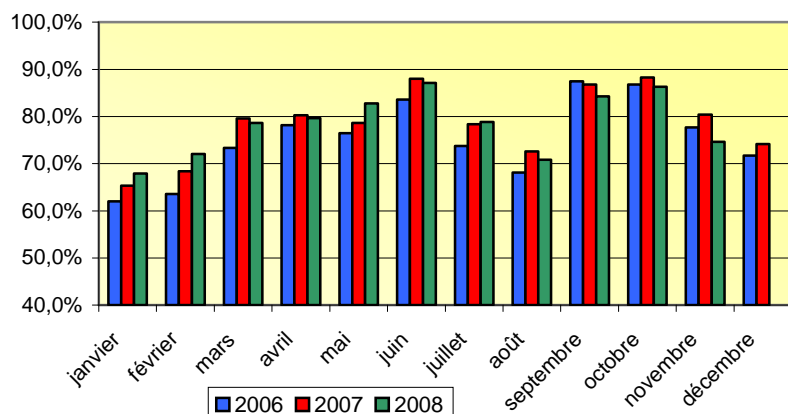
### La part de la clientèle étrangère dans les nuitées hôtelières (INSEE)

Au mois de novembre 2008, la part des nuitées étrangères s'établit à 57,8 % (-0,6 point par rapport à novembre 2007).

Sur les 11 premiers mois 2008, la part de la clientèle étrangère dans les nuitées hôtelières est inférieure à 2007 - à l'exception de février et mars ; baisse comprise entre -3,6 % (avril) et -0,5 % (mai).



### Le taux d'occupation moyen de l'hôtellerie homologuée parisienne (INSEE)

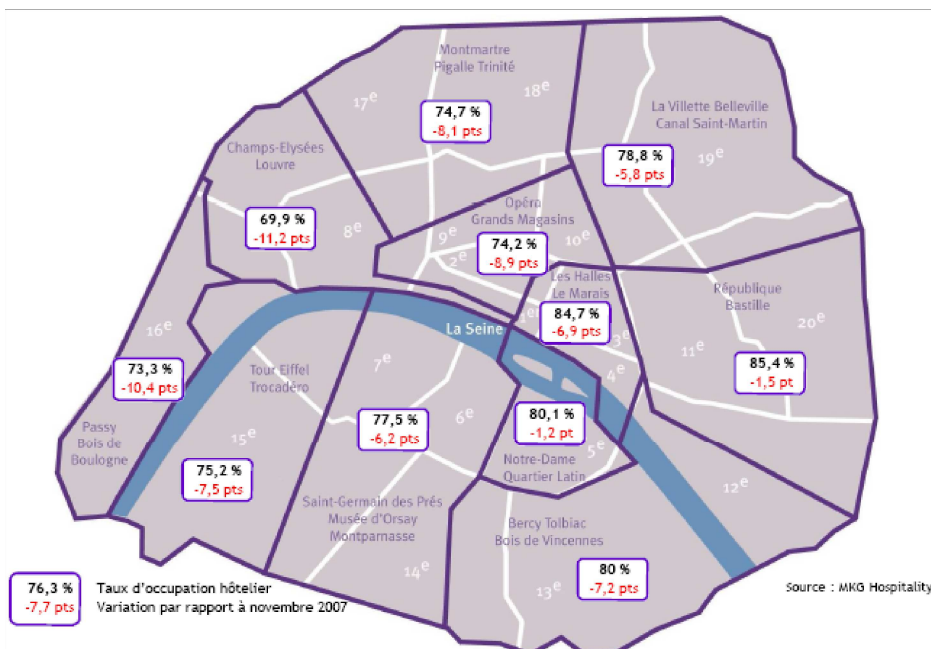


Au mois de novembre 2008, le taux d'occupation moyen de l'hôtellerie homologuée parisienne toutes catégories confondues est de 74,7 % (-5,7 points par rapport à novembre 2007).

Les trois derniers mois observés confirment des taux d'occupation en 2008 globalement inférieurs à 2007.



**Les taux d'occupation hôteliers par zone touristique en novembre 2008. (OTCP-MKG Hospitality)**



Le taux d'occupation moyen s'est établi à 76,3 % en novembre 2008, soit 7,7 points de moins qu'en novembre 2007.

Les taux d'occupation de L'ensemble des zones touristiques sont en baisse en novembre 2008 par rapport à novembre 2007 : de -1,2 % pour la zone Notre Dame/Quartier Latin à -11,2 % pour la zone Champs-Élysées/Louvre.

**La fréquentation culturelle (OTCP-Musées et monuments)**

En terme de fréquentation culturelle des principaux sites parisiens et hors édifices religieux, les dix premiers mois de l'année 2008 ont présenté une baisse de -1,2 % par rapport à 2007.

Principaux sites	Janv-nov 2008	Janv-nov 2007	Var. 08/07	11 novembre 2008	Var. nov 08/07
Tour Eiffel	6 507 480	6 342 060	+2,6 %	397 972	-1,7 %
Centre Pompidou	5 042 557	5 036 851	+0,1 %	459 413	-0,6 %
Cité des Sciences	2 817 000	2 779 688	+1,3 %	226 000	-5 %
Musée d'Orsay	2 792 381	2 934 256	-4,8 %	232 374	+10,5 %
Arc de Triomphe	1 479 690	1 438 032	+2,9 %	85 390	+1,9 %
Musée du Quai Branly	1 217 166	1 365 736	-10,9 %	138 210	+21,4 %
Total	19 856 274	19 896 623	-0,2 %	1 539 359	+1,8 %

**Le transport aérien**

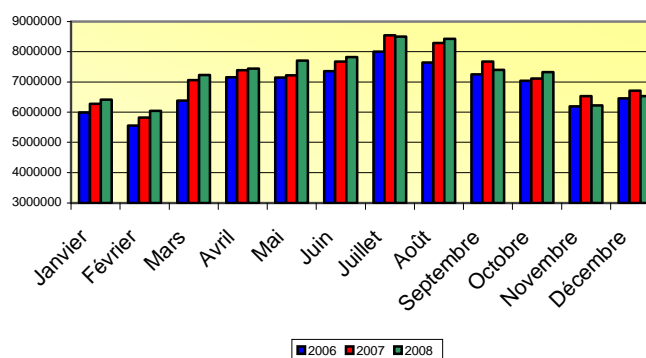
Source : ADP

**Le trafic passagers**

Le nombre des passagers dans les aéroports parisiens au mois de décembre 2008 a baissé de 2,4 % par rapport à décembre 2007. Le trafic domestique diminue de 1,7 %, les moyen et long courriers ont diminué respectivement de 2,2 % et 3,1 %.

Sur l'année 2008, le trafic augmente de 0,9 % par rapport à 2007 : domestique, -3,8 % ; moyen courrier, +1,8 % et long courrier, +2,5 %.

Nombre de passagers (Charles de Gaulle—Orly)

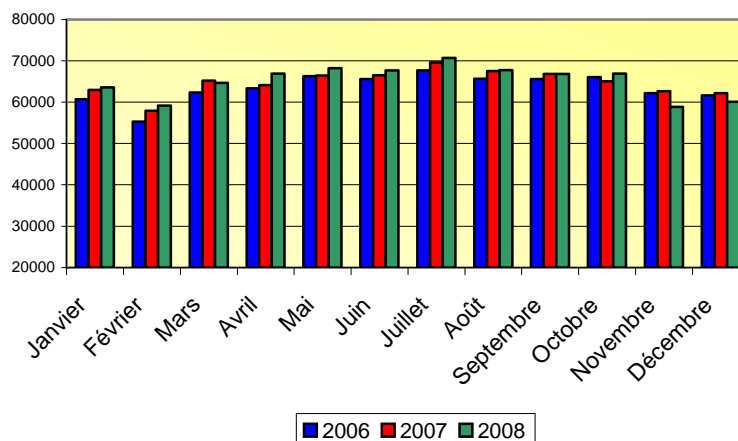


Les mouvements commerciaux

Les mouvements commerciaux de fret ont diminué de 3,4 % en décembre 2008 par rapport à décembre 2007. Les mouvements domestiques croissent de 2,8 %, les mouvements internationaux Union Européenne baissent de 6,4 % et ceux hors U.E. régressent de 3,5 %.

Le trafic cumulé 2008 du nombre de mouvements commerciaux a progressé de 0,6 % par rapport à 2007 : en décroissance de 1,9 % sur le faisceau domestique, en hausse de 0,5 % sur l'U.E. et de 2,7 % sur le faisceau autres mouvements internationaux (hors U.E.).

## Nombre de mouvements (Charles de Gaulle—Orly)



## La démographie de la population parisienne

Source : INSEE

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est réalisé par une enquête annuelle. Dans les communes de plus de 10 000 habitants, une enquête est réalisée chaque année à raison d'un échantillon de 8 % des logements. Afin d'assurer l'égalité de traitement de l'ensemble des communes, il convient de calculer pour chacune d'elles des populations à une même date de référence. La méthode retenue par l'INSEE consiste à produire, pour chaque commune, des populations prenant effet juridique le 1er janvier

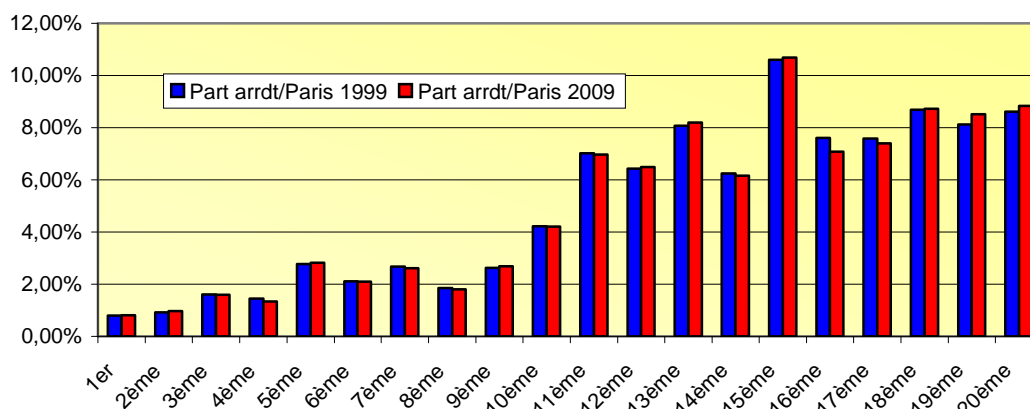
La population

La population légale en vigueur à compter du 1er janvier 2009 s'élève à 2 201 578 habitants à Paris, soit 3,56 % de plus (+75 727 personnes) qu'au précédent recensement de 1999.

Les 2ème, 19ème et 20ème arrondissements ont connu les plus fortes évolutions en hausse entre 1999 et 2009 avec respectivement +9,05 %, +8,70 % et +6,23 %. Les 7ème et 8ème arrondissement sont en hausse de moins de 1 %. Seuls les 4ème et 16ème arrondissement ont connu des évolutions en baisse avec -4,16 % et -3,60 %.

S'agissant de la répartition de la population dans Paris, la part de 14 arrondissements a évolué de moins de 0,10 % entre 1999 et 2009. La part des 13ème, 19ème et 20ème a augmenté, respectivement +0,13 %, +0,40 % et + 0,22 %, quand celle des 4ème, 16ème et 17ème a décliné de -0,11 %, -0,53 % et -0,18 %.

Arrondissement	1999	1er janvier 2009	Evolution 1999/2009
1er	16 895	17 889	5,88%
2ème	19 640	21 417	9,05%
3ème	34 232	34 994	2,23%
4ème	30 671	29 395	-4,16%
5ème	58 841	62 205	5,72%
6ème	44 903	46 182	2,85%
7ème	56 988	57 428	0,77%
8ème	39 303	39 655	0,90%
9ème	55 783	59 028	5,82%
10ème	89 685	92 679	3,34%
11ème	149 166	153 427	2,86%
12ème	136 662	142 926	4,58%
13ème	171 577	180 460	5,18%
14ème	132 822	135 538	2,04%
15ème	225 467	235 300	4,36%
16ème	161 817	155 993	-3,60%
17ème	161 138	162 913	1,10%
18ème	184 581	192 042	4,04%
19ème	172 587	187 603	8,70%
20ème	183 093	194 504	6,23%
<b>Total</b>	<b>2 125 851</b>	<b>2 201 578</b>	<b>3,56%</b>



### Les logements et le nombre moyen de personnes par logement

Selon les chiffres du dernier recensement, Paris compte 1 329 761 logements, soit 0,55 % de plus qu'en 1999 et une moyenne de 1,59 personnes par logement contre 1,87 en 1999.

Sur les 10 arrondissements ayant connu une évolution du nombre de logements en baisse, les 1er, 3ème et 4ème arrondissements ont perdu plus d'1 % de leurs logements (-1,29 %, -1,45 % et -1,26 %). Les plus fortes évolutions en hausse ont concerné les 2ème, 8ème, 19ème et 20ème arrondissements avec respectivement +1,91 %, +3,22 %, +2,82 % et +1,88 %.

Le nombre moyen de personnes par logement a baissé dans l'ensemble des arrondissements. Dans 6 arrondissements (1er, 4ème, 6ème, 7ème, 8ème et 16ème) cette baisse a été supérieure à 0,4 personne. Le 4ème arrondissement comprend le nombre de personnes par logement le plus faible, soit 1,241 personnes et le plus grand nombre se trouve dans le 19ème arrondissement, soit 1,987 personnes.

Arrondissement	1999	1er janvier 2009	Evolution 1999/2009	Arrondissement	1999	1er janvier 2009	Evolution 1999/2009		
1er	Nombre de logements	13 687	13 510,5	-1,29%	11ème	Nombre de logements	97 626	98 705,5	1,11%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,699	1,270			Nombre moyen de personnes par logement	1,781	1,519	
2ème	Nombre de logements	15 584	15 882,0	1,91%	12ème	Nombre de logements	82 153	83 092,0	1,14%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,700	1,328			Nombre moyen de personnes par logement	1,849	1,638	
3ème	Nombre de logements	25 677	25 303,5	-1,45%	13ème	Nombre de logements	96 356	96 169,0	-0,19%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,754	1,358			Nombre moyen de personnes par logement	1,944	1,753	
4ème	Nombre de logements	22 712	22 425,0	-1,26%	14ème	Nombre de logements	79 545	80 410,0	1,09%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,663	1,241			Nombre moyen de personnes par logement	1,811	1,551	
5ème	Nombre de logements	40 494	40 312,0	-0,45%	15ème	Nombre de logements	144 609	145 621,0	0,70%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,712	1,435			Nombre moyen de personnes par logement	1,796	1,563	
6ème	Nombre de logements	32 489	32 360,0	-0,40%	16ème	Nombre de logements	101 594	101 386,5	-0,20%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,744	1,314			Nombre moyen de personnes par logement	1,935	1,487	
7ème	Nombre de logements	37 859	38 093,0	0,62%	17ème	Nombre de logements	102 859	102 507,5	-0,34%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,839	1,419			Nombre moyen de personnes par logement	1,858	1,555	
8ème	Nombre de logements	24 381	25 167,0	3,22%	18ème	Nombre de logements	118 773	118 595,5	-0,15%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,982	1,507			Nombre moyen de personnes par logement	1,829	1,590	
9ème	Nombre de logements	37 973	38 183,0	0,55%	19ème	Nombre de logements	89 401	91 926,5	2,82%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,820	1,516			Nombre moyen de personnes par logement	2,150	1,987	
10ème	Nombre de logements	56 856	56 285,0	-1,00%	20ème	Nombre de logements	101 912	103 827,0	1,88%
	Nombre moyen de personnes par logement	1,901	1,598			Nombre moyen de personnes par logement	1,988	1,821	
				Total Paris	Nombre de logements	1 322 540	1 329 761,5	0,55%	
					Nombre moyen de personnes par logement	1,870	1,593		

Réalisation :  
Mission études et statistiques  
Direction du développement économique  
et de l'emploi  
  
Téléphone : 01 53 02 95 07  
Télécopie : 01 53 02 95 30

Périodicité des données :  
Chômage : données mensuelles.  
Entreprises : données mensuelles et trimestrielles.  
Immobilier de bureau : données trimestrielles.  
Immobilier d'habitation : données semestrielles.  
Tourisme : données mensuelles.  
Transport aérien : données mensuelles.