

Étude exclusive réalisée par PAP pour Halloween

## À Paris, combien ça coûte d'habiter à côté d'un lieu mortel ?

À Paris, on recense une multitude de lieux mortuaires, comme le Panthéon, l'Arc de Triomphe, les Invalides ou encore les cimetières. Ces endroits, chargés d'histoire, peuvent faire monter les prix dans certains cas. Enquête directe au sein du royaume des morts.



Les cimetières présentent de nombreux avantages : voisins discrets, espaces verts...

## **Cimetière Vs vie réelle**

À Paris, habiter près d'un espace vert est un enjeu pour bon nombre d'habitants. Ici, la moindre présence d'arbres est une véritable bénédiction ! Les parcs sont très demandés dans la capitale, mais ils restent très chers ! Et dans ce contexte, les **cimetières constituent une sorte d'alternative aux parcs** (73 ha d'espaces verts, 100 kilomètres de voiries, 225 fantômes).

Dans cette ville à la densité extrême (**20.000 habitants au kilomètre carré**), comment ne pas valoriser des espaces de calme et de paix, des endroits où le temps s'arrête, où les vivants oublient un peu le rythme effréné de la ville ? Quelle est l'incidence sur les prix de l'immobilier ? Est-ce simplement une histoire de quartier, de prix par arrondissement, ou est-ce que la présence de certains individus illustres peut faire monter les prix ? **Avoir Napoléon comme voisin, ça coûte combien ?**

## **Le Père-Lachaise, une fenêtre sur deux siècles de showbiz**

Depuis le Père-Lachaise, on voit tout Paris. **Ce cimetière porte le nom de François d'Aix de La Chaise**, le père confesseur du roi Louis XIV, qui séjourna ici à une époque où cet endroit n'était qu'une simple colline. Trois siècles plus tard, on retrouve tout le gratin de la littérature et de la musique mondiales : Proust, Chopin, Jim Morrison, Balzac, Musset, Piaf...

 **Balzac et Proust font partie des tombes les plus visitées.** Le premier, avec son buste de bronze, vous regarde passer, triomphant ; le second, plus discret, timide, s'indigne des bruits de pas un peu trop appuyés. Mais c'est sans compter sur **Oscar Wilde**, le dandy anglais qui, depuis sa 89e section, exhibe un flying demon angel (ange-démon volant), une statue taillée dans un bloc de pierre de vingt tonnes. De quoi alimenter une belle promenade nocturne.

 Plus loin, en section 06, c'est **Jim Morrison qui se repose**. Les concerts de rock, c'est plus vraiment ça. Mort, à Paris, dans le IVe arrondissement, dans des conditions sombres (le médecin n'a pas su expliquer les raisons de la mort), il a été enterré ici, sur les hauteurs du XXe arrondissement. Tous ses admirateurs, à défaut de pouvoir se fondre dans la tombe, laissent des chewing-gums sur les arbres alentour.

 **Bonne nouvelle : pour pouvoir côtoyer tout ce gratin, pas besoin de se saigner : le prix est de 9.885 €/m<sup>2</sup>, soit légèrement moins cher que la moyenne parisienne (10.000 €/m<sup>2</sup>).**

## Le cimetière du Montparnasse, l'autre star des cimetières

Entre le cimetière du Montparnasse et le Père-Lachaise, c'est à qui obtiendra les morts les plus célèbres. **Le chic atteint même les cimetières**, à Paris. Et le Montparnasse se fait une gloire d'accueillir Chirac, Gainsbourg (dont la tombe est recouverte de tickets de métro), Juliette Gréco, Jean Piat et bien d'autres...

👉 Ici, on constate un prix de 12.126 €/m<sup>2</sup>, soit 21,1 % plus cher que la moyenne parisienne.

## Le cimetière de Montmartre, le Nord se souvient

Au nord de la ville s'étend le cimetière de Montmartre : une véritable place d'honneur pour les célébrités du coin, comme Dalida, qui habitait à deux pas. Et là encore, cela suscite le culte et la visite de personnes du monde entier, qui se pressent aux abords du cimetière. **Moins de fastes et de paillettes que le Père-Lachaise**, mais tout de même ! Galabru, Berlioz, Dumas (fils), Dalida, Stendhal.

👉 Dans ce quartier, les disparus ont placé le curseur à environ 11.266 €/m<sup>2</sup>, soit 11,3% plus cher que la moyenne parisienne.



## Les tombes mythiques, jusqu'à 54 % plus cher !

Il y a cimetière et cimetière. Et à Paris, tout le monde n'est pas logé à la même enseigne, même chez les morts. Il y a certains cimetières réservés à un nombre très restreint d'élus, d'autres où il n'y a qu'une seule personne, comme les **Invalides** ou **l'Arc de Triomphe**. Et autour, les prix explosent.

## Le Panthéon, aux grands hommes la mort ne refuse rien

Au centre de Paris se trouve le Panthéon, **ancienne église Sainte-Geneviève** (la Sainte patronne de Paris qui chassa par ses prières Attila et ses troupes, autre serviteur de la mort). L'église est devenue par la suite un bâtiment laïc, le Panthéon.



Au fil des régimes politiques, le bâtiment a changé pas moins de 6 fois de destination. Aujourd'hui, on a chassé Dieu pour y mettre nos grands hommes. Voltaire, Victor Hugo, Jean Moulin, sans oublier Joséphine Baker, la dernière arrivée, en 2021. **Combien reste-t-il de places au Panthéon ?** Personne ne le sait.

En tout cas, autour, les places sont chères. Très chères, même. Le quartier fait partie des coins les plus prisés de Paris, peut-être à cause de la présence de tous ces illustres dormeurs. Dans le quartier du Panthéon, le **prix est de 13.225 €/m<sup>2</sup>, soit 32 % plus cher que la moyenne parisienne.**

 Mais si vous souhaitez **donner directement sur le dôme**, il faudra alors compter beaucoup plus. Pour ces biens, qui sont hors marché, la fourchette ne répond pas à des critères précis, tant la demande est particulière et à dominante étrangère.

## **Invalides, la dernière demeure de l'Empereur**

Si on part du nord de la montagne Sainte-Geneviève, là où est situé le Panthéon, et qu'on la descend jusqu'à son extrémité ouest, on atterrira alors aux Invalides, directement chez l'Empereur. Oui, depuis **1861, l'Empereur Napoléon a élu domicile sous le dôme des Invalides**, de retour de Sainte-Hélène.

 C'est une terrible histoire : après sa défaite de Waterloo, contre toute l'Europe coalisée, **l'Empereur a été enfermé sur l'île de Sainte-Hélène**, dans l'Atlantique, une propriété de l'Angleterre. Il en est mort. Quelques années plus tard, on rapatriait ses « cendres », après un épisode diplomatique compliqué.

 **Plus de deux cents ans plus tard**, de nombreuses voix s'élèvent pour contester la présence de Napoléon aux Invalides. Certains estiment que Napoléon a été empoisonné par les Anglais, qui voulaient se débarrasser d'un colocataire trop gênant, et pour cacher ce crime, ils auraient échangé les corps... Avec qui ? Toute la question est là. On a demandé à plusieurs reprises l'analyse ADN du corps, pour certifier sa présence comme l'origine de sa mort. Mais cela n'a jamais eu lieu.

Et toute cette histoire fait de ce quartier un des quartiers les plus recherchés de Paris. Aux Invalides, **on est à environ 16.033 €/m<sup>2</sup>, soit 60 % plus cher que la moyenne parisienne.** Sans compter que les immeubles avec vue directe sur le dôme verront leur prix augmenter drastiquement !

## **Tombe du soldat inconnu, la bougie la plus chère du monde**

Sans surprise, la victoire sur l'au-delà revient au soldat inconnu, qui réside sous l'Arc de Triomphe. En **hommage à ceux qui sont tombés en 1914**, sa flamme est rallumée tous les soirs, à 18 h 30, depuis maintenant un siècle.

🔥 En effet, depuis 1923, quels que soient les événements, **il n'y a pas eu une seule journée sans que sa flamme ne brille dans Paris**. Jim Morisson lui-même s'en était inspiré pour écrire une chanson, peu de temps avant sa mort (Wait until the war is over, tel est le début de la chanson). Peut-être que leurs deux flammes se répondent dans la nuit...

Celle du soldat inconnu prouve en tout cas que la mort peut être dépassée par quelque chose de supérieur, comme le souvenir d'une grande nation, qui résiste. **Et ça, ça n'a pas de prix. Enfin si, 17.175 €/m<sup>2</sup>, pour les immeubles les plus proches.**

🔗 **Retrouvez le communiqué de presse en ligne en [cliquant ici](#).**

### **Méthodologie**

Observatoire PAP : prix des transactions issues de la base de données DVF et des chiffres PAP.  
En tout 287 biens sélectionnés, sur la période de référence du 1er janvier 2023 au 20 octobre 2023.



Interviews de Corinne Jolly, Présidente de Particulier à Particulier (PAP) sur demande.

**Contact Presse**

Virginie Chalumeau pour PAP

Tel : 06 61 43 18 68 – [v.chalumeau@pap.fr](mailto:v.chalumeau@pap.fr)