



Des murs végétalisés dans les copropriétés parisiennes : représentations, gestion et pérennité

Julie Scapino

► To cite this version:

Julie Scapino. Des murs végétalisés dans les copropriétés parisiennes : représentations, gestion et pérennité. [Rapport de recherche] ANR - Ladyss UMR CNRS 7533. 2018. hal-01710972

HAL Id: hal-01710972

<https://hal.science/hal-01710972>

Submitted on 16 Feb 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



DES MURS VÉGÉTALISÉS DANS LES COPROPRIÉTÉS PARISIENNES : REPRÉSENTATIONS, GESTION ET PÉRENNITÉ

PAR JULIE SCAPINO, SOUS LA DIRECTION DE RICHARD RAYMOND

RAPPORT DE RECHERCHE / PROJET ÉCOVILLE, DIRIGÉ PAR PHILIPPE CLERGEAU / JANVIER 2018

Agence Nationale de la Recherche
ANR



SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
1. METHODOLOGIE	3
REPERAGES ET CHOIX DES CAS ETUDIES.....	3
INFORMATEURS ET ENTRETIENS : UNE APPROCHE CIBLEE	9
ACCEDER A L'ESPACE PRIVE ET AUX INFORMATEURS	10
2. CONTEXTES SPATIAUX ET SOCIAUX DES MURS ETUDIES	11
PORTRAITS DE COPROPRIETES ET D'HABITANTS	11
ORIGINES ET CONFIGURATIONS DES MURS	16
LES PLANTES GRIMPANTES DANS LES DISCOURS : DES OBJETS NATURELS AMBIGUS.....	17
3. LA GESTION DES MURS VEGETALISES : ACTEURS ET PROCESSUS DE DECISION	21
LES DIFFICULTES DE L'ENQUETE, REVELATRICES DE RAPPORTS DISTANTS	21
NE PAS INTERVENIR, UNE QUESTION DE MINIMISATION DES RISQUES OU DE NON IMPLICATION.....	22
LES EVENEMENTS QUI PEUVENT DECLENCHER UNE INTERVENTION.....	24
LES PROCESSUS DE DECISION SUITE A UN DIAGNOSTIC INTERNE.....	25
LES PROCESSUS DE DECISION SUITE A UN EVENEMENT QUI S'IMPOSE A LA COPROPRIETE	27
LES ACTEURS IMPLIQUES ET LEURS INTERACTIONS	30
LES FACTEURS QUI PESENT SUR LES CHOIX DES HABITANTS.....	32
LES AUTRES FACTEURS QUI INFLUENCENT LES CHOIX.....	33
CONCLUSION	34
LA PERENNITE DES MURS VEGETALISES SANS SUPPORT : FREINS ET PRECONISATIONS.....	36
PERSPECTIVES DE RECHERCHE	36
BIBLIOGRAPHIE	38

Introduction

À l'heure de l'écologie urbaine, la végétalisation des villes est devenue une préoccupation sociale, politique et scientifique majeure. Grandes consommatrices d'espaces, les métropoles sont à la recherche de nouveaux modes de verdissement. Le bâti est promu comme support adéquat, pour des bénéfices à la fois architecturaux, environnementaux et sociaux. Dans ce contexte, l'ANR Écoville pose la question de la végétalisation des murs et des rues comme outil de résilience urbaine. Dans un premier temps, il s'agit de faire un état des lieux et d'évaluer le fonctionnement des formes de végétalisation existantes, sur les plans écologiques et sociaux. Dans une perspective de recherche action, le second axe apportera des propositions innovantes pour optimiser la végétalisation des murs et des rues.

Notre étude se focalise sur les murs végétalisés et s'inscrit dans le volet social, qui porte plus spécifiquement sur les questions d'appréciation et de gouvernance. La littérature sur les façades végétalisées traite principalement de leurs bénéfices pour les bâtiments et l'environnement urbain, et des dimensions techniques de leur mise en œuvre (voir par exemple Berardi & Ghaffarianhoseini 2014, Dunnett & Kingsbury 2008, Guinaudeau 2015, Manso & Castro-Gomes 2015, Perini & Magliocco 2012, Saadatian *et al.* 2013). Les bénéfices sociaux sont soulignés, mais peu renseignés de manière empirique. De la même manière, les questions de gestion sont abordées sous forme de préconisations, mais les pratiques sociales, à notre connaissance, restent inexplorées. Seuls Plante & cité et ARRDHOR (2013) ont publié une étude sur les retours d'expérience de gestionnaires, principalement des fournisseurs de murs végétalisés à l'aide de dispositifs techniques. Il existe en effet deux grands types de murs : ceux couverts de plantes grimpantes qui s'accrochent directement sur les murs ou sur des supports, et ceux sur lesquels les végétaux sont plantés à même le mur, grâce à des techniques plus sophistiquées. Les façades végétalisées étaient traditionnellement couvertes de plantes accrochées au mur lui-même, ce qui présente des inconvénients évidents pour la réalisation de travaux sur les bâtiments. La tendance actuelle consiste à éloigner les végétaux des murs (Dunnett & Kingsbury 2008). Cependant, nous nous sommes focalisés dans cette étude sur les façades couvertes de plantes directement accrochées aux surfaces, car elles sont les plus répandues, les plus facilement réalisables et les moins coûteuses (Bernier 2011).

Une première étude exploratoire à Paris (Watissée 2015) a mis en évidence des appréciations habitantes largement positives. Mais des discours négatifs et des conflits autour du manque d'entretien s'expriment aussi, ce qui peut amener au rabattement de la plante au niveau du rez-de-chaussée voire à sa suppression, en particulier dans les copropriétés. Les végétaux sur les murs ne sont pas donc pas toujours pérennes et leur développement peut être contraint par des tailles radicales. Ce constat nous a amené à orienter la suite des travaux vers la question de la gestion des murs au sein des copropriétés qui, par ailleurs, ont été récemment identifiées par l'APUR (2016) comme les acteurs principaux de la végétalisation du bâti à Paris.

Une copropriété est une forme juridique de propriété, qui concerne des immeubles divisés en lots et dans lesquels un ou plusieurs logements individuels sont la propriété d'une personne désignée par le terme de copropriétaire (Honnorat 2003). En 2006, les logements collectifs en copropriété, concentrés dans les aires urbaines, représentaient en France plus de 22 % des résidences principales. Sur un total d'environ 5 600 000 logements de ce type, presque 2 millions étaient situés dans la seule agglomération parisienne (ANAH 2011). Le phénomène est encore plus prégnant *intramuros*,

où la copropriété est le système dominant. En 2000, il concernait près de 967 000 logements, soit 70% des immeubles parisiens, occupés pour moitié par leur propriétaire (APUR 2003). Les copropriétés représentent donc un enjeu majeur pour la transition écologique de Paris, tant au niveau du foncier occupé que du nombre d'habitants concernés.

En plus de la partie privative (logement, cave, parking...), chaque copropriétaire détient une quote-part des parties communes exprimée en millièmes ou en tantièmes, qui détermine la répartition des charges (Honnorat 2003). Elles représentent une part importante des bâtiments, comme les cages d'escaliers et les façades, et des espaces extérieurs, comme des cours ou d'éventuels jardins. Parce qu'elles poussent sur les façades extérieures, les plantes grimpantes sont intégrées aux parties communes et à leur gestion, assurée par trois principaux organes : « le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical et le syndic. Y vont intervenir des décideurs (les copropriétaires, avec des poids différents selon la quote-part qu'ils possèdent) et des mandataires (les membres du conseil syndical, élus parmi les copropriétaires ; le syndic, professionnel ou bénévole, chargé de la mise en œuvre des décisions) » (Simon 2013). Deux types de réunions sont organisées : les réunions du Conseil syndical en petit comité, avec la présence éventuelle d'autres acteurs, comme le syndic ou des prestataires, et les réunions de copropriété, aussi appelées assemblées générales (AG), qui ont lieu une fois par an (parfois plus en cas d'AG extraordinaires) et auxquelles participent le syndic.

Orienter notre problématique sur la gestion permettait d'instruire à la fois la question des appréciations et des représentations sociales, en tant qu'elles fondent les choix d'entretien, et celle de la gouvernance, en s'interrogeant sur les acteurs impliqués dans ces choix. Nous avons cherché à faire la lumière sur les processus de décision, à partir de l'identification d'un problème jusqu'à une éventuelle intervention sur les plantes grimpantes. Décrypter ces processus nécessitait de comprendre les facteurs qui pèsent sur ces choix et d'identifier les acteurs impliqués. La gestion est ici considérée dans un sens proche de celui de « gestion effective », défini par Mermet *et al.* (2005), comme une gestion ne se limitant pas à « l'intervention délibérée sur une organisation », mais qui s'étend à « l'exercice de fait, conscient ou non, d'une responsabilité d'ensemble » (*ibid.* : 130) et qui peut donc inclure l'inaction d'une partie ou du tout. L'objectif de cette démarche est d'apporter des éléments de réponse à la question suivante : la pérennité des murs végétalisés dans les copropriétés est-elle possible et à quelles conditions ?

Deux hypothèses principales sous-tendent notre questionnement. La première touche à l'influence de la taille des copropriétés : les habitants délèguent-ils plus la résolution de problèmes concernant leurs murs végétalisés lorsque leur copropriété compte un nombre important d'individus ? À l'inverse, l'engagement des individus dans ces choix est-il plus important dans des petites organisations ? Lorsqu'il y a délégation, à qui la décision revient-elle ? Notre seconde hypothèse porte sur le rôle supposé des syndicats dans l'entretien des murs, qu'on peut supposer orientés par des considérations techniques, juridiques et financières¹. Dans ce type d'habitat collectif, les habitants s'adressent à leur syndic pour des problèmes de natures très diverses (défaillances techniques, problèmes d'entretien, défaillances financières de copropriétaires, incivilités, conflits d'usages dans les espaces communs...) (Honnorat 2003, Golovtchenko & Souchet 2005). Face à des impératifs technico-économiques, la pérennité des murs végétalisés

¹ Les syndicats actuels ont délaissé la gestion technique des immeubles, mais ils endossent le rôle de conducteurs de travaux. Ils se chargent des relations aux entreprises et sont les seuls à pouvoir engager des dépenses. Ils maîtrisent les règles juridiques de l'immobilier. Leurs gestionnaires ont majoritairement des formations de comptable ou de juriste (Brisepierre 2014).

reposent-elles, comme dans le cas de rénovation énergétique, sur l'action d'un copropriétaire ou d'un groupe « leader » (Briseperre 2014, Le Garrec 2015) ?

Dans un premier temps, nous exposerons la méthodologie de ce travail. Les contextes dans lesquels s'inscrivent nos objets (profils des copropriétés, des informateurs, histoire des murs...) seront ensuite examinés, puis nous nous intéresserons aux discours et aux représentations sociales dont les murs végétaux font l'objet et les rapports que les habitants entretiennent avec ces installations. Ces deux premières parties constitueront l'arrière-plan nécessaire à la compréhension des processus de décision concernant la gestion des plantes grimpantes, que nous analyserons dans un dernier temps. Dans une perspective de recherche action, l'objectif est d'aboutir à des conclusions empiriquement fondées, mais également à des préconisations pour favoriser le développement et la pérennité des façades végétalisées dans les copropriétés.

1. Méthodologie

Les méthodes de notre recherche sont qualitatives. Sans répondre à une représentativité statistique, le panel des murs étudiés a été soigneusement construit pour contenir une variabilité suffisante de situations (taille des copropriétés, localisation, types de façades...) et ainsi saisir une diversité de facteurs pesant sur l'entretien des plantes. L'objectif était de repérer des tendances et de construire des scénarii décisionnels capables de nous informer assez largement sur la gestion des murs végétalisés dans les copropriétés.

Repérages et choix des cas étudiés

Lors du terrain mené à Paris en 2015 (Watissée 2015), quatre configurations de murs ont été repérées, qui renvoyaient *a priori* à quatre types de gestion : des murs sur lesquels les plantes se développent librement, sans entretien particulier ; des plantes régulièrement taillées ; des plantes rabattues à la limite entre le rez-de-chaussée et le premier étage ; des plantes définitivement coupées (photos 1). Nous désignons par taille une intervention sur l'ensemble de la plante. Il est courant que les habitants coupent individuellement autour de leurs fenêtres. Nous nous sommes volontairement focalisés sur les opérations qui concernent l'intégralité des grimpantes et qui nécessitent *a priori* une décision collective des habitants, car elles touchent aux parties dites communes.



Photos1 : Quatre configurations de murs végétalisés. De haut en bas et de gauche à droite : laissé libre, régulièrement taillé, définitivement coupé, rabattu au rez-de-chaussée. © Julie Scapino, 2017.

Partenaire de l'ANR, l'APUR (2016) a réalisé une carte des murs végétaux à Paris à partir de Google Earth. Si cette méthode ne garantit pas une totale exhaustivité, des zones de densité de végétation verticale sont clairement apparues (figure 1). Afin d'éviter un éventuel « effet zone », trois secteurs d'étude ont été choisis. Ils ont été définis à partir des concentrations identifiées et de manière à faire varier les contextes socio-économiques et urbains. Nous avons retenu le V^e arrondissement, quartier du centre historique, dont le revenu annuel médian se situait en 2009 entre 30 et 35 000 euros (figure 2). Il se caractérise par une présence importante des cadres et des professions intellectuelles supérieures (Pinçon & Pinçon-Charlot 2008). Le second secteur est le XI^e arrondissement, ancien faubourg fortement gentrifié (Clerval 2010), avec un revenu annuel médian compris en 2009 entre 25 et 30 000 euros. Enfin, un troisième secteur a été défini sur les XIX^e et XX^e arrondissements, qui comptent parmi les quartiers les plus pauvres de la capitale (Pinçon & Pinçon-Charlot 2008). Ces trois zones se différencient logiquement par le prix de l'immobilier qui, selon Éric Charmes (2005), est le premier facteur qui détermine les caractéristiques sociologiques des unités de voisinage. Selon les données de l'APUR pour 2014, le prix médian du mètre carré des appartements anciens était de 10 390 euros pour le V^e arrondissement, 8 050 pour le XI^e, 6 530 dans le XIX^e et 6 890 dans le XX^e. L'habitat lui-même présente des caractéristiques différenciées. Le privé ancien et confortable prédomine dans le V^e. L'habitat du XI^e est moins homogène : le privé ancien domine, mais une partie offre un confort insuffisant selon les critères de l'APUR. Les XIX^e et XX^e se composent d'un habitat hétéroclite : des logements sociaux, du privé récent (construit après 1949) et du privé ancien au niveau de confort inégal.

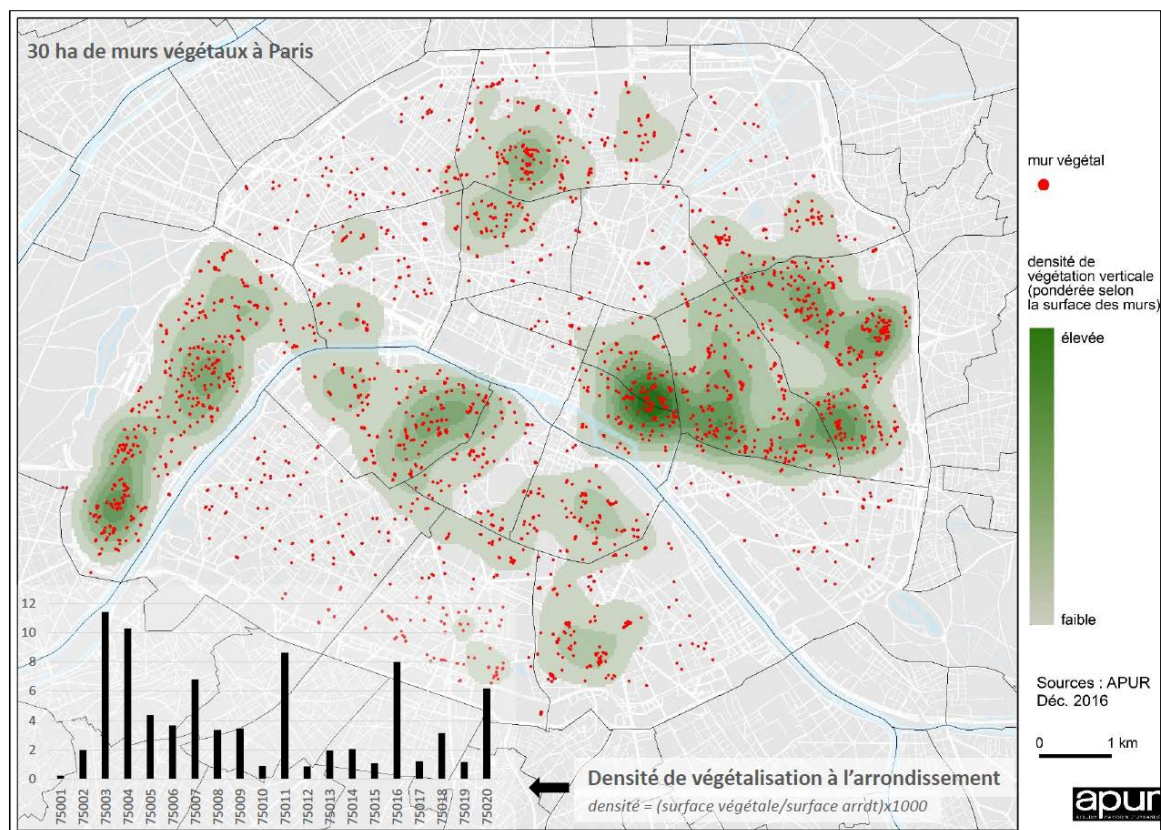


Figure 1 : Répartition et densité de la végétation verticale à Paris, APUR (2017).

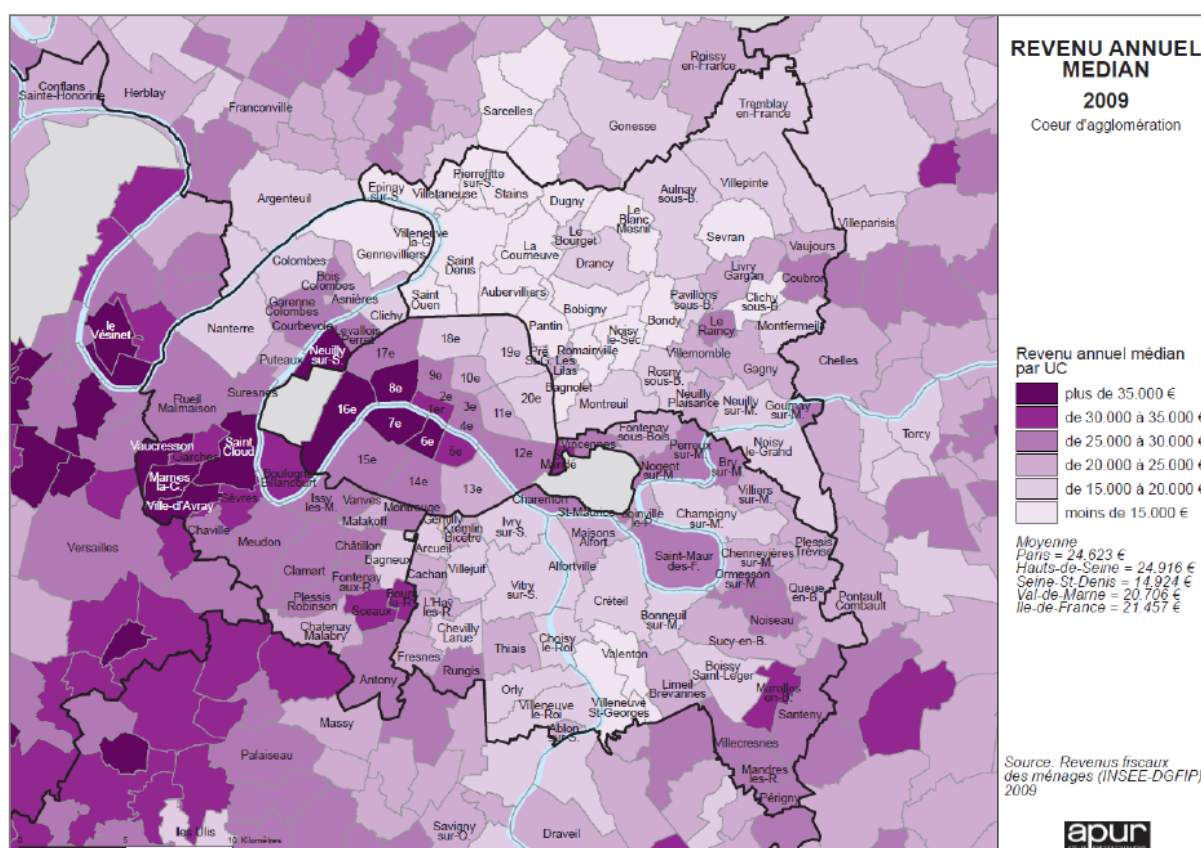


Figure 2 : Revenu annuel médian du cœur agglomération par UC, APUR (2009).

Comme évoqué, la taille des collectifs d'habitants nous a semblé être un paramètre potentiellement important quant aux modalités de résolution des problèmes. Nous avons veillé à retenir un panel de copropriétés aux tailles diverses, réparties sur les trois secteurs retenus (figure 3).

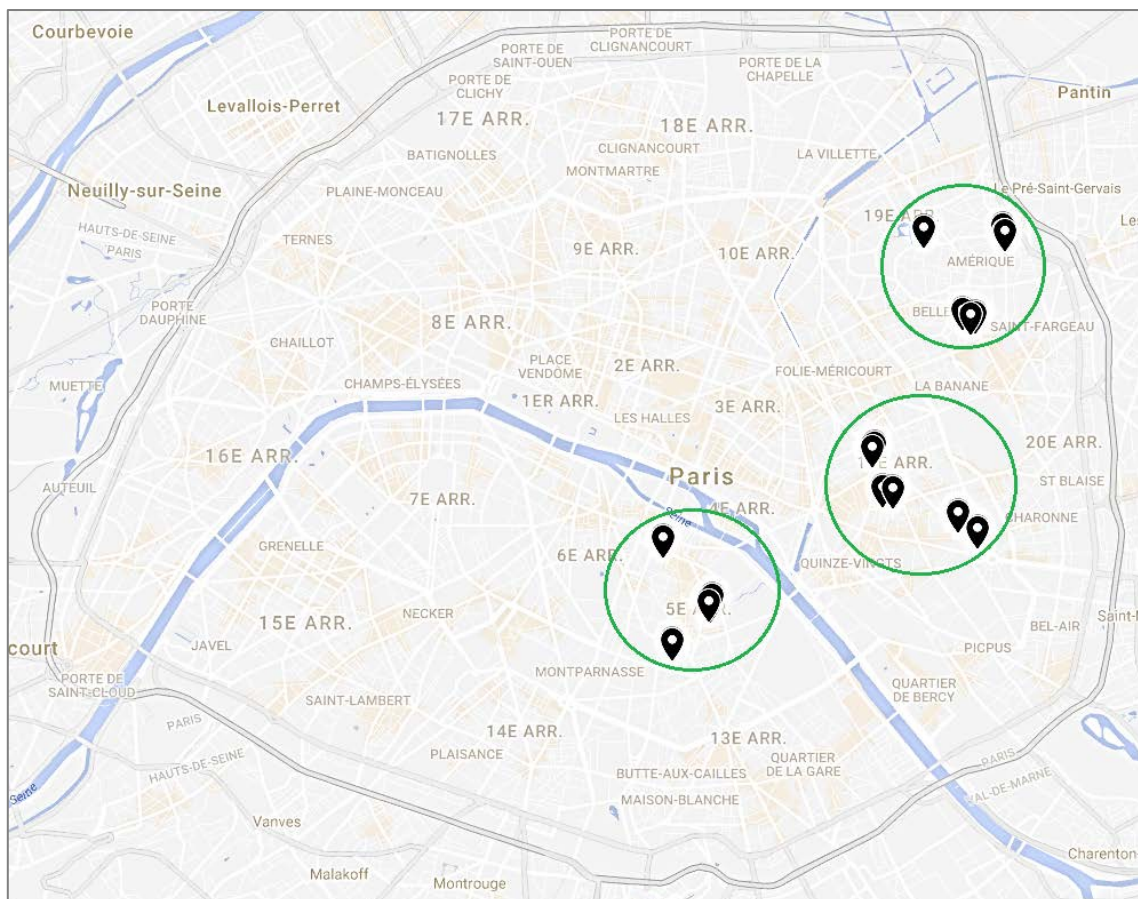


Figure 3 : Répartition des copropriétés. Carte réalisée par Julie Scapino (2017), à partir de Google Maps.

Les façades végétalisées ont été repérées grâce à la carte réalisée par l'APUR à partir de Google Earth. Des repérages sur le terrain ont aussi été nécessaires, notamment pour les cas de plantes rabattues et supprimées, difficilement détectables sur l'outil internet. Les plantes grimpantes définitivement coupées étaient repérables lorsque les rameaux, secs et nus, étaient toujours sur la façade (sans intervention, ils peuvent rester de longues années) ou lorsque les traces de l'accrochage de la plante étaient toujours visibles. Des promenades exploratoires ont ainsi permis de localiser quelques murs, mais cette méthode a de sérieuses limites, car les végétaux de façade poussent majoritairement en cœur d'îlot, dans des espaces privés comme les cours, souvent totalement invisibles depuis la rue. Sur l'ensemble des murs végétaux repérés par l'APUR (2016), seul 4,5% donne sur l'espace public, et l'accès aux immeubles parisiens est fortement sécurisé, grâce à des interphones et des digicodes. Plusieurs murs ont d'ailleurs été découverts au fil de l'enquête, qui nous amenait à pénétrer dans les cœurs d'îlot. Quelques façades repérées sur Google Earth avaient aussi changé d'état depuis les dernières prises de vue du site, preuve que la vie des plantes grimpantes est dynamique.

L'unité de départ considérée est le mur végétalisé et non la copropriété, car une même copropriété peut être concernée par plusieurs façades, qui ne sont pas forcément entretenues de la même façon. Un même mur peut aussi concerner plusieurs copropriétés lorsqu'il est mitoyen². À l'exception des végétaux rabattus, les murs ont été retenus lorsque la plante (ou les traces de la plante) recouvrait approximativement les deux-tiers de leur surface. L'hypothèse est faite que, au début de son développement, une grimpante sur une façade ne pose ni les mêmes questions, ni les mêmes problèmes

² « Un mur est présumé mitoyen dès lors qu'il sert de séparation entre : deux bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre une cour et un jardin ». Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415>, consulté le 02/05/2017.

que lorsqu'elle est fortement développée. Pour les mêmes raisons, nous nous sommes concentrés sur les immeubles d'habitation, en éliminant par exemple les simples murs de séparation. Dans un milieu urbain dense, il nous paraissait plus intéressant de poser la question des rapports aux végétaux grimpants lorsqu'ils poussent dans une extrême proximité avec l'espace du logement. Nous avons exclusivement étudié des cas de plantes qui s'accrochent aux surfaces sans aucun support, car elles sont les répandues sur le territoire parisien et ne nécessite aucune opération technique. Dans une logique similaire, les cas retenus portent sur les espèces les plus courantes : le lierre, la vigne vierge et la glycine. Elles présentent des caractéristiques différentes, qu'il est nécessaire d'évoquer pour mieux comprendre les discours des habitants et les problèmes qu'elles peuvent susciter. Le lierre s'accroche à l'aide de racines-crampons, la vigne vierge dispose quant à elle de ventouses et la glycine de tiges volubiles. Ces moyens de préhension ont des incidences différentes sur le bâti (Bernier 2011), nous y reviendrons. Le lierre a l'avantage d'être persistant, alors que la vigne vierge et la glycine perdent leurs feuilles en hiver. Cette dernière offre la floraison la plus colorée, généreuse et odorante.

L'objectif était d'étudier au moins cinq cas pour chaque configuration identifiée. Il a été atteint pour toutes les catégories sauf pour les plantes définitivement coupées, en raison des difficultés pour les repérer et plus généralement pour mener notre enquête, nous y reviendrons. Au total, l'étude a porté sur 20 cas, qui concernent 19 copropriétés. Le tableau ci-dessous (1) présente quelques caractéristiques des murs, des plantes et des copropriétés, que nous avons identifiées comme pouvant influencer les choix d'entretien. Les murs d'une même adresse ont été différenciés dans le tableau uniquement lorsqu'ils n'étaient pas tous gérés de la même façon. À la demande de plusieurs habitants, la localisation exacte des résidences n'est pas indiquée. Les copropriétés sont simplement désignées par le nom de la voie sur laquelle elles sont situées. Deux noms de voies sont indiqués dans le cas de murs mitoyens. La taille des copropriétés correspond au nombre de copropriétaires. Trois catégories ont été déterminées par rapport à la distribution de nos cas : les petites comptent moins de 10 copropriétaires, les moyennes entre 10 et 30, les grandes plus de 30. Il arrive qu'une copropriété soit composée de plusieurs bâtiments et qu'ils soient gérés indépendamment les uns des autres. Dans ce cas, l'unité décisionnaire (UD) concernée par une façade végétalisée n'est pas la copropriété dans sa totalité, mais uniquement les copropriétaires du bâtiment sur lequel la plante pousse. Nous avons ensuite indiqué la part des propriétaires occupants et des bailleurs dans ces collectifs décisionnaires, car ils entretiennent des rapports différents à leur propriété (Lepoutre 2010). Le tableau renseigne aussi les espèces des végétaux et les types de murs (avec ouvertures ou aveugles, mitoyens ou non).

LOCALI+A1:F20SATION COPROPRIETES	TAILLES BATIMENTS VEGETALISES	NB DE COPROPRIETAIRES DECISIONNAIRES	PART DES OCCUPANTS ET DES BAILLEURS	ESPECES	TYPES DE MURS
PLANTES AU DEVELOPPEMENT LIBRE					
LARREY 1 (Ve)	R+5	Grande	10% occupants 90% bailleurs	Vigne vierge	Façade avec ouvertures
PUITS DE L'ERMITE 1 (Ve)	R+6	Moyenne	80% occupants 20% bailleurs	Vigne vierge	Façade avec ouvertures
POPINCOURT 2 (Xle)	R+3	Copro : Grande UD : Moyenne	90% occupants 10% bailleurs	Vigne vierge et glycine	Façade avec ouvertures
BOULETS (Xle)	R+7 R+1	Grande	Environ 50% occupants, 50% bailleurs <i>Part exacte non communiquée</i>	Vigne vierge	2 façades avec ouvertures
PRE-ST-GERVAIS 1 / JANSSEN (XIXe)	R+6	A et B : Grandes	Pré St-Gervais 1 : 20% occupants 80% bailleurs Janssen : 85% occupants 15% bailleurs	Lierre	Pignon aveugle mitoyen
ERMITAGE 2 (XXe)	R+2	Petite	Occupants et bailleurs <i>Part exacte non communiquée</i>	Vigne vierge	Une façade avec ouvertures
PLANTES REGULIEREMENT TAILLEES					
LARREY 2 (Ve)	R+6	Moyenne	Majorité d'occupants <i>Part exacte non communiquée</i>	Vigne vierge	Façade avec ouvertures Pignon aveugle mitoyen Façade avec ouvertures mitoyenne
PUITS DE L'ERMITE 2 (Ve)	R+4	Petite	60% occupants 40% bailleurs	Vigne vierge	Façade avec ouverture Mur aveugle mitoyen
BROCA (Ve)	R+2 R+3 R+5	Grande	Pas la même part selon les bâtiments Proportion importante de bailleurs <i>Part exacte non communiquée</i>	Vigne vierge	3 façades avec ouvertures Un mur aveugle mitoyen
VOLTAIRE (Xle)	R+2	Copro : Moyenne UD : Petite	100% occupants	Glycine	Façade avec ouvertures
CHARONNE (Xle)	R+3	Copro : Grande UD : Moyenne	85% occupants 15% bailleurs	Vigne et vigne vierge	2 façades avec ouvertures
PLANTES RABATTUES					
LANNEAU (Ve)	R+5	Petite	<i>Non communiquée</i>	Lierre	Façade avec ouvertures
POPINCOURT 1 (Xle)	R+5	Grande	<i>Non communiquée</i>	Vigne vierge	Façade avec ouvertures
ST-BERNARD (Xle)	R+5	Grande	75% occupants 25% bailleurs	Lierre et vigne vierge	Façade avec ouvertures
ERMITAGE 1 (XXe)	R+3	Petite	60% occupants 40% bailleurs	Vigne vierge	Façade avec ouvertures
CASCADES (XXe)	R+6	Moyenne	<i>Non communiquée</i>	Lierre et glycine	Façade avec ouvertures
PLANTES SUPPRIMEES					
LARREY 1 / PUIITS DE L'ERMITE 1 (Ve)	R+5	Grande / Moyenne	Larrey 1 : 10% occupants 90% bailleurs Puits de l'E. 1 : 80% occupants 20% bailleurs	Vigne vierge	2 façades avec ouvertures (une dans chaque copro)
PUITS DE L'ERMITE 1 / PUIITS DE L'ERMITE 2 (Ve)	R+4	Moyenne / Petite	Puits de l'E. 1 : 60% occupants 40% bailleurs Puits de l'E. 2 : 80% occupants 20% bailleurs	Vigne vierge	Pignon aveugle mitoyen
PRE-ST-GERVAIS 1 / PRE-ST- GERVAIS 2 (XIXe)	R+6	A : Grande B : Petite	Pré St-Gervais 1 : 20% occupants 80% bailleurs Pré St-Gervais 2 : communauté religieuse	Vigne vierge	Pignon aveugle mitoyen
TUNNEL (XIXe)	R+3	Petite	40% occupants 60% bailleurs	Vigne vierge	2 façades avec ouvertures Une façade aveugle

Tableau 1: Caractéristiques des copropriétés et de leur(s) mur(s) végétalisé(s).

Informateurs et entretiens : une approche ciblée

Renseigner une vingtaine de cas en quelques mois demandait des méthodes de récolte de données adaptées. Nous nous sommes adressés en priorité à des « informateurs privilégiés » (de Sardan 1995), c'est-à-dire des personnes particulièrement renseignées sur les plantes grimpantes dans leur résidence. Selon Jean-Pierre Olivier de Sardan (*ibid.*), recourir à des interlocuteurs préférentiels est nécessaire, mais le risque est de les considérer comme dépositaire d'une culture dans son entièreté. Le chercheur doit donc, comme pour toute enquête, adopter le principe de triangulation, afin de recouper les informations. Les enjeux de notre enquête sont différents, car les collectifs de copropriétaires sont des groupes humains de quelques dizaines de personnes. Nous avons tenté d'avoir recours autant que possible à deux interlocuteurs par résidence, mais cela n'a pas toujours été possible, car l'accès aux personnes et aux informations s'est révélé compliqué. Nous examinerons plus loin ces problèmes, qui sont éclairants tant sur les mondes sociaux que sont les copropriétés, que sur notre objet d'étude. Le biais le plus important de notre méthode est sans doute lié à la structuration des collectifs d'habitants, qui sont bien souvent subdivisés en sous-groupes informels, souvent en désaccord sur certains sujets. Ces « clans » se construisent à partir des interactions que suscitent la cohabitation. « Par une adhésion à des pratiques ou par leur rejet, polarisations sociales et solidarités se manifestent et le collectif se structure » (Morel 2005). Ainsi, « il se forme, en fonction des enjeux, des “nous” et des “eux”, groupes temporaires et informels sans étiquette sociale ou politique précise » (*ibid.*), mais qui ne partagent pas le même point de vue sur un ensemble de pratiques et de problématiques. Les discours de nos interlocuteurs ressources, quand ils touchent à la copropriété entière, doivent donc être considérés avec précaution, car ils peuvent méconnaître le point de vue d'éventuels sous-groupes. Assister aux assemblées générales de la copropriété leur permet de construire une vision d'ensemble, mais là encore des biais existent. La teneur des débats et les registres discursifs diffèrent certainement entre les réunions et les échanges informels entre résidents.

25 entretiens ont été menés auprès d'interlocuteurs privilégiés (dont trois professionnels), complétés par des échanges informels avec une dizaine d'autres habitants. Plusieurs syndicats ont été contactés, mais aucune rencontre n'a été possible. Les entretiens étaient de type directif, constitués de questions ciblées, mais ouvertes, pour ne pas entièrement contraindre les propos des personnes. Les questions étaient organisées autour des thématiques suivantes : l'interlocuteur et la copropriété, l'histoire de la plante, la gestion, les relations aux voisins (dans le cas d'implantations végétales qui impliquent des copropriétés voisines).

Il fut impossible de croiser les discours recueillis avec l'observation de pratiques, car les interventions sur les plantes sont trop espacées dans le temps (voire absentes) et les discussions qui amènent aux décisions sont furtives ou très ponctuelles (comme lors des AG). L'habitat a quant à lui fait l'objet d'observations. Immeubles, cours, appartements des interrogés... Ces espaces et leur agencement sont révélateurs d'identités, de pratiques, de relations sociales, et nous renseignent directement et indirectement sur ce qui se joue socialement dans ces groupes d'habitants, notamment autour des végétaux.

Accéder à l'espace privé et aux informateurs

Cette recherche nécessitait de pénétrer dans les espaces privés d'immeubles collectifs. Le premier obstacle fut la sécurisation importante des bâtiments. Un ou plusieurs digicodes, interphones dans le meilleur des cas, assurent une relative imperméabilité entre espace privé et espace public. Franchir ce seuil demande d'agir avec précaution. Derrière lui, s'ouvrent les espaces intermédiaires : entrées, cages d'escaliers, cours... Ils constituent comme un sas entre la ville et le logement, et fonctionnent selon des règles hybrides entre public et privé. Ce sont des lieux de reconnaissance (même si l'anonymat est plus important dans les grandes copropriétés), où sont aisément distingués l'habitant qui rentre chez lui et le visiteur « étranger » (De Gourcy & Pinson 2005). Si l'on pénètre ici, ce doit être pour une bonne raison, car nous sommes déjà « chez » des gens. D'autant que le développement des systèmes de sécurité et la plus grande fermeture de ces espaces renforcent leur caractère privé (Bonnin 2005). Ce qui est intéressant pour l'enquêteur, c'est qu'on ne sera pas étonné qu'il justifie de sa présence, il sera même sûrement sollicité pour le faire, ce qui donne l'occasion du contact. L'inconvénient, c'est le possible sentiment d'intrusion que son entrée peut provoquer. Mieux vaut donc avoir été invité.

Plusieurs possibilités s'offraient donc à nous pour entrer en contact avec les habitants : attendre devant les immeubles pour rencontrer les personnes sans franchir le seuil ; utiliser les éventuels interphones ; déposer des mots dans les boîtes aux lettres (ce qui implique d'y avoir accès) ; contacter par téléphone les habitants dont le numéro est disponible sur internet. Nous avons largement favorisé l'attente et la rencontre directe. Les interphones et les téléphones nous semblaient intrusifs et susceptibles de générer plus de méfiance. Nous les avons utilisés en dernier recours et ils se sont révélés effectivement moins efficaces. Dans le meilleur des cas, les personnes rencontrées étaient informées sur les plantes grimpantes et disposées à nous parler, immédiatement ou lors d'un rendez-vous fixé. D'autres fois, elles connaissaient les personnes ressources et nous introduisaient auprès d'elles. Cependant, accéder aux habitants informés et obtenir leur accord pour un entretien a été souvent plus compliqué.

Quelque que soit l'objet d'étude, enquêter dans les copropriétés, c'est entrer dans le monde des voisins, dont les relations reposent sur un ajustement délicat entre proximité et distance (Haumont & Morel 2005), « envisageable sous le double regard du social et du spatial » (de Gourcy & Pinson 2005). Moley (2005) évoque la « dualité constante de l'habiter : clore et marquer son territoire, se préserver de l'intrusion *versus* s'ouvrir à l'autre et développer des "relations" ». Les voisins vivent dans une proximité spatiale et physique telle, que même sans se connaître véritablement, ils se reconnaissent et partagent (même involontairement) une partie de leur vie privée, par des odeurs, des bruits, des rencontres... Ainsi, être en bonne entente avec ses voisins est un enjeu de taille, car les conflits peuvent perturber la vie collective et privée. Pour que chacun puisse jouir d'une intimité acceptable, d'un chez soi préservé de l'autre, des règles explicites (dans les règlements de copropriété par exemple), et d'autres plus tacites, régulent les pratiques et les interactions, et définissent les limites de l'intrusion, qui diffèrent d'un milieu social à l'autre. Les classes moyennes et supérieures, largement majoritaires dans les copropriétés étudiées, accordent « plus d'importance à la réserve dans les relations sociales » (Morel 2005). La complexité de ces rapports s'intensifie encore lorsque les voisins sont des copropriétaires, qui gèrent collectivement la responsabilité et la charge financière d'une partie de leur habitat. Dès lors, l'hésitation des personnes à communiquer les noms et les coordonnées de leurs voisins, sans avoir leur accord préalable,

n'est pas étonnante, même pour discuter de plantes. Beaucoup se sont proposé de jouer les intermédiaires, ce qui n'a abouti qu'une fois à une rencontre effective. Même effet pour les mots laissés dans les boîtes aux lettres. Dans certaines résidences, en particulier les plus grandes, l'interconnaissance entre habitants était si limitée qu'il fallait plusieurs visites pour croiser une personne qui connaisse les habitants « ressources » de leur immeuble. L'enquête a parfois été abandonnée faute d'identifier ces individus ou faute d'obtenir leur accord pour un entretien. Dans ces cas, les personnes déclaraient qu'elles n'étaient pas intéressées, qu'elles n'avaient pas le temps ou estimaient qu'il n'y avait rien à dire au sujet de leurs plantes grimpantes. Lorsque la résidence en était dotée, nous avons tenté de passer par l'intermédiaire du gardien. Mais là encore, la réserve était de mise, car le concierge actuel « affirme haut et fort son mutisme, d'autant qu'il mesure son pouvoir, disposant de tous les secrets » (Bonnin 2005). Que ce soit pour des raisons propres à notre objet d'étude, aux copropriétés ou aux enquêtes de terrain en général, aucune méthode n'a été aussi efficace que la rencontre *de visu* pour entrer en relation avec les habitants et évoquer un sujet qui touche au fonctionnement de leur « chez soi ». L'obtention des informations sur les plantes grimpantes a posé d'autres problèmes, comme la difficulté de récolter des données précises sur les interventions et de la chaîne de discussions-décisions qui les ont précédées, nous y reviendrons.

La méthodologie mobilisée dans cette étude a donc été volontairement ciblée et les cas étudiés ont été choisis de sorte à repérer des tendances et construire des scénarii. Porter un regard réflexif sur les difficultés de l'enquête était une première entrée pour comprendre les relations complexes qui se tissent au sein des copropriétés et qui constituent la trame de fond des décisions collectives.

2. Contextes spatiaux et sociaux des murs étudiés

Les données recueillies sur les copropriétés et les informateurs sont une seconde entrée pour affiner la compréhension des contextes dans lesquels se développent les murs végétalisés, susceptibles de révéler les facteurs favorables à leur présence, l'origine des problèmes qu'ils posent et les choix de gestion des acteurs qu'elles concernent.

Portraits de copropriétés et d'habitants

L'étude a été effectuée dans 19 copropriétés : 6 dans le V^e arrondissement, 6 dans le XI^e, 7 dans le secteur XIX^e-XX^e. Seuls trois bâtiments datent de l'après-guerre (l'un des années 1960, l'autre des années 1970), tous les autres ont été construits entre le XIX^e et le début du XX^e siècle. En dehors de quelques résidences aux façades sales ou défraîchies, la grande majorité ont des parties communes dont l'aspect visuel témoigne d'un entretien régulier. Ce qui frappe plus encore, c'est qu'elles présentent majoritairement un cachet architectural. Un immeuble haussmannien, situé dans le V^e arrondissement, revêt une apparence particulièrement cossue. A quelques pâtés de maison, une autre adresse de notre panel arbore une architecture plus modeste, mais très ancienne. Deux résidences abritent les bâtiments d'anciennes manufactures, avec des murs à colombages. Neuf autres copropriétés, dans le V^e, le XI^e et le XX^e, sont organisés autour d'anciennes cours ou le long d'impasses pavées, ce qui confirme les constats de l'APUR (2016). Ces lieux typiques des anciens faubourgs populaires, qui accueillaient à la fois des activités artisanales, industrielles et des logements, ont été massivement réhabilités et identifiés par la géographe Anne Clerval (2013) comme des espaces privilégiés de la

gentrification³, phénomène porté par des classes intellectuelles friandes d'espaces « atypiques » (photo 2) (Corbillé 2013). Ces groupes constituent la « fraction dominée des classes dominantes » (Clerval 2013 : 144). À la différence de la bourgeoisie traditionnelle, leur position sociale est fondée sur le capital culturel, même si leur capital économique est souvent plus élevé que celui des classes moyennes. Les atouts des espaces investis par ces populations se reflètent dans la valeur immobilière des biens, dont le prix du mètre carré est souvent supérieur à la moyenne des quartiers alentours⁴. L'ancienneté des bâtiments s'explique aussi par le fait que les matériaux modernes sont souvent inadaptés aux plantes à crampons (Dunnett & Kingsbury 2008).



Photo 2 : Une cour pavée végétalisée dans le XI^e arrondissement © Julie Scapino, 2017.

Comme nous l'avons expliqué, la taille des copropriétés a été un critère que nous avons volontairement fait varier dans le choix des cas. Au final, l'étude concerne 6 petites copropriétés (moins de 10 copropriétaires), 5 moyennes (entre 10 et 30 copropriétaires) et 7 grandes (plus de 30). La part de propriétaires occupants et de bailleurs est connue pour 12 résidences. Seules 3 se composent d'une majorité de bailleurs (tableau 1). On ne peut présumer d'une plus grande présence de murs végétalisés dans les copropriétés qui comptent peu de bailleurs. Plusieurs murs avaient été repérés dans des résidences de ce type, mais dans plusieurs cas, l'enquête n'a pas abouti, faute de trouver le bon interlocuteur.

24 informateurs privilégiés ont été interrogés (tableau 2), auxquels s'ajoutent des échanges plus informels avec de nombreux habitants. Trois informateurs sont des professionnels, prestataires de copropriétés pour la taille de leurs plantes grimpantes. Le propriétaire d'un restaurant et un membre d'une communauté religieuse figurent aussi parmi les

³ Le terme de gentrification a été forgé par des géographes anglo-saxons dans les années 1960-1970. Il est proche de l'idée d'embourgeoisement, mais en désigne une forme spécifique, qui advient dans des quartiers populaires et s'accompagne de transformations à la fois urbaines et sociales (Clerval 2013).

⁴ Source : www.meilleursagents.com, consulté le 26/05/2017.

interlocuteurs. Les 19 autres sont des propriétaires occupants (l'un d'eux occupe un bureau). En ce qui concerne les locataires sollicités, ils ignoraient tout ou presque de la gestion des plantes et n'étaient souvent pas à même d'indiquer le nom de personnes susceptibles de détenir ces informations. Propriétaires et locataires entretiennent des rapports différents à leur habitat. L'action des premiers relève de l'investissement, les seconds sont avant tout des utilisateurs des lieux (Lepoutre 2010). Il n'est pas étonnant que les personnes les plus impliquées dans les copropriétés, sur le végétal comme sur d'autres sujets, soient des propriétaires. La méthodologie de l'enquête de terrain a favorisé la rencontre avec des occupants, mais cela ne signifie pas une absence d'implication de leurs homologues bailleurs. L'investissement des uns et des autres, dans les copropriétés étudiées, apparaît tout aussi variable. L'ancienneté de leur achat est importante : une vingtaine d'années en moyenne. Une femme, rue du Puits de l'Ermite dans le V^e, ne vit dans son appartement que depuis un an, mais elle en a hérité de sa mère et a déjà vécu là étant jeune. Un couple est propriétaire d'un bureau et de deux appartements, dans deux des résidences étudiées, depuis six ans. En dehors de ces cas, tous sont installés dans leur logement depuis au moins 10 ans, dont huit depuis plus de 25 ans. Sur 16 informateurs dont les copropriétés sont dotées d'un Conseil syndical⁵, 14 en font partie. Par ailleurs, 13 des 19 informateurs disposent d'un bien au rez-de-chaussée, ce qui induit des rapports particuliers avec les parties communes sur lesquelles leur logement donne directement et qu'ils sont nombreux à jardiner.

⁵ Ce n'est pas le cas des plus petites copropriétés.

COPROPRIETE	SEXE	AGE	PROFESSION	STATUT D'HABITANT	ANCIENNETE	MEMBRE DU CS	SITUATION LOGEMENT
Ve ARRONDISSEMENT							
LARREY 1	H	62	Retraité (ancien architecte)	Copropriétaire occupant	43 dans l'immeuble 20 dans ce logement	Oui	RDC
LARREY 2	F	70	Retraîtée	Copropriétaire occupante	"De longue date"	Oui	Etage
LANNEAU	H	NC	Gérant de restaurant	Copropriétaire	NC	Pas de CS	RDC
BROCA	F	70-75	Retraîtée	Copropriétaire occupante	17 ans propriétaire 10 ans occupante	Oui	RDC
BROCA	F	70-75	Retraîtée	Copropriétaire occupante	39	Oui	RDC
PUITS DE L'E. 1	F	75	Retraîtée	Copropriétaire occupante	41	Oui	Etage
PUITS DE L'E. 2	H	55	Promoteur immobilier	Copropriétaire occupant	15	Oui	Bureau RDC Appart en étage
PUITS DE L'E. 2	F	76	Retraîtée	Copropriétaire occupante	1 (héritage)	Non	Etage
XIe ARRONDISSEMENT							
POPINCOURT 1	F	45-50	Architecte-paysagiste (Epouse d'un architecte)	Copropriétaire occupante	18	Non	RDC
POPINCOURT 2	H	40-45	Réalisateur	Copropriétaire occupant	15	Oui	RDC+1er ét.
POPINCOURT 2	F	62	Artiste-plasticienne (Epouse d'un chercheur au CNRS)	Copropriétaire occupante	35	Oui	Etage
St-BERNARD	F	65-70	Retraîtée	Copropriétaire occupante	35	Oui	RDC
CHARONNE	H	75	Retraité (ancien commercial en produits dentaires)	Copropriétaire occupant	25	Oui	RDC
VOLTAIRE	H	55-60	Décorateur de cinéma	Copropriétaire occupant	28	Oui	RDC
BOULETS	H	40	NC	Copropriétaire occupant	10	Non	Etage
XIXe-Xxe ARRONDISSEMENTS							
JANSSEN	F	65-70	Retraîtée	Copropriétaire occupante	46	Oui	Etage
JANSSEN	F	50-55	Bibliothécaire aux Archives nationales	Copropriétaire occupante	10	Oui	Etage
PRE-St-GER. 2	F	60	Religieuse	Membre communauté religieuse	NC	Pas de CS	Immeuble plein pied avec jardin
TUNNEL	H	49	Scénographe-décorateur de cinéma	Copropriétaire occupante	17	Pas de CS	RDC
ERMITAGE 1	F	39	Marketing	Copropriétaire occupante	6	Oui	Etage
ERMITAGE 2	F	25-30	NC	Occupante, fille du copropriétaire	6	Pas de CS	RDC
ERMITAGE 2	H	50-55	Architecte (Epoux d'une architecte)	Copropriétaire occupant un bureau + appart occupée par sa fille	6	Pas de CS	RDC
CASCADES	H	50-55	Architecte (Epoux d'une architecte)	Copropriétaire occupant	5	Non	RDC

Tableau 2 : Profils des interlocuteurs privilégiés rencontrés dans les copropriétés.

Le nombre de femmes est légèrement supérieur (12 pour 9 hommes). L'âge moyen se situe autour de la soixantaine et seuls deux informateurs ont moins de 40 ans. Plusieurs explications peuvent être avancées. D'abord, l'âge moyen d'accès à la propriété en France est de 36 ans (Bosvieux 2005) et l'âge moyen de la personne de référence dans les

ménages propriétaires occupants est de 56 ans (Bosvieux 2010). Par ailleurs, la disponibilité qu'offre la retraite est certainement propice à l'implication des personnes dans leur lieu de vie.

Deux faits remarquables caractérisent les catégories socio-professionnelles des habitants interrogés : la présence importante de retraités (8 sur 19, très majoritaires dans le V^e) et d'actifs exerçant des métiers intellectuels et (ou) créatifs (9 sur 19, en particulier dans les XI^e, XIX^e et XX^e arrondissements). Plusieurs architectes, professionnels du cinéma et de l'audiovisuel, ainsi qu'une artiste plasticienne, une bibliothécaire-archiviste et une professionnelle du marketing figurent parmi les interrogés. L'exercice de ces métiers se caractérise souvent par la possibilité de travailler chez soi et d'organiser son temps de travail assez librement, ce qui est propice à l'investissement dans sa copropriété. En dépit du choix de trois secteurs parisiens sociologiquement contrastés, nous constatons une appartenance majoritaire des habitants interrogés à des catégories socio-professionnelles supérieures. Cela s'explique par leur statut commun de propriétaires. Le revenu moyen francilien est supérieur de 26% au revenu moyen national et les propriétaires sont les individus qui affichent les revenus les plus importants. L'écart est encore plus grand avec les propriétaires parisiens, où les prix immobiliers sont les plus élevés. Le revenu moyen des accédants à la propriété à Paris est supérieur de 40% à celui de la grande couronne (IAU Île-de-France *et al.* 2017). Par ailleurs, les murs végétalisés dans les quartiers moins favorisés que sont le XIX^e et le XX^e sont situés dans des cours et des passages, espaces qui constituent, nous l'avons vu, des « avant-postes » de la gentrification dans les quartiers populaires (Clerval 2010).

10 entretiens ont été menés dans les appartements des personnes. Un seul intérieur était simple, spartiate même, sans la moindre recherche de décoration, chez une femme âgée dans le V^e. Dans le même arrondissement, deux logements revêtaient une allure très bourgeoise, avec un goût prononcé pour l'ancien (Charpy 2007) : mobilier et tapis anciens, fauteuils tapissés d'époque, tableaux aux cadres recouverts de dorure... Les autres intérieurs présentaient des traits différents : un mobilier et une décoration marqués par le mélange des styles, des époques et des origines des objets. Il s'y mêlait des objets au style rustique et campagnard, industriel et design, moderne et fonctionnel. Les objets culturels étaient aussi omniprésents dans les pièces à vivre, surtout les livres.

À travers ces professions et ces goûts, nous retrouvons les caractéristiques des « gentrificateurs » parisiens, pour qui le logement est un objet d'investissement financier mais aussi affectif et symbolique, à travers la réhabilitation et l'aménagement (Clerval 2013, Corbillé 2013). Autre fait notable : « dans le prolongement de leur logement, les gentrificateurs investissent souvent l'espace privé collectif de leur immeuble » (Clerval 2013 : 155). Les espaces communs complètent les atouts de leur logement et sont des lieux de construction d'une convivialité et de l'exercice d'une sociabilité intense. Il n'est donc pas étonnant qu'ils comptent parmi les individus investis dans leur copropriété.

Les murs végétalisés étudiés ne se situent donc pas dans n'importe quelle copropriété. Les résidences présentent presque toutes un cachet architectural et se révèlent être, pour une bonne partie, des espaces résidentiels fortement investis par les « gentrificateurs », individus soucieux de leur lieu de vie et friands de verdissement :

« Tout en étant résolument citadins et parisiens, profitant de toutes les aménités du centre d'une capitale, ils ont parfois des discours proches de l'idéologie américaine antiurbaine, affirmant haut et fort leur préférence pour la

nature, souvent réduite à la verdure. Cela explique le fleurissement qui accompagne inmanquablement les espaces gentrifiés, ne serait-ce que par des plantes aux fenêtres » (Clerval 2013 : 152).

Il n'est donc pas étonnant de trouver des murs végétalisés dans les lieux où ils vivent. En outre, les habitants eux-mêmes ont plusieurs fois fait explicitement le lien entre la végétalisation des parties communes et des changements de population au sein de leur résidence. Les habitants impliqués dans les copropriétés étudiées sont aussi souvent retraités et disposent donc de temps pour participer à la gestion collective. Enfin, les informateurs privilégiés ne sont pas des personnes « spécialisées » sur le sujet du végétal, ils sont plus largement investis dans le fonctionnement de leur copropriété.

Origines et configurations des murs

S'intéresser à l'histoire et à l'origine des plantes grimpantes révèle d'abord l'âge très avancé de certaines, qui recouvrent certains bâtiments depuis plusieurs décennies. Si tous les murs végétaux ne sont pas pérennes, il en existe dont la longévité est impressionnante. Dans la moitié des cas étudiés, la personne qui a planté le végétal et l'année de la plantation ne sont pas connues des interlocuteurs interrogés. Nous nous sommes adressés à une ou deux personnes ressources dans chaque résidence, d'autres résidents détenaient peut-être ces informations. Mais pour certains petits collectifs, ou ceux qui comptent peu d'occupants de longue date, il est possible que cette mémoire, vu l'âge des plantes, soit perdue. Les habitants répondent alors à la question par des phrases du type « *ça a toujours existé* », ou « *je l'ai toujours connu* ». L'existence d'une plante peut donc perdurer bien au-delà de celui ou ceux qui ont initialement désiré sa présence. Même lorsque les plantations sont difficiles à dater précisément, l'ancienneté des habitants dans les résidences permet d'affirmer que de nombreuses plantes sont implantées depuis 20, 30, parfois même 40 ans.

Lorsque l'origine est connue, elle est presque toujours liée à un acte individuel, d'un copropriétaire occupant. Une vigne vierge a aussi été plantée dans le V^e par le promoteur qui assurait la rénovation d'un ensemble immobilier. Des pieds de vignes et de vignes vierges ont été installés suite à des envies plus collectives à une seule adresse dans le XI^e. Elles sont presque toutes plantées dans des parties communes, principalement des cours et des jardins de copropriétés. Des enjeux particuliers se cristallisent autour de ces espaces dits « intermédiaires ». À l'interface entre privé et public, et entre individuel et collectif (Moley 2005), « ces espaces de proximité représentent pour les habitants un lieu stratégique d'investissement par rapport aux autres lieux urbains » (Morel 2005). Ils représentent ce que les copropriétés veulent donner à voir d'elles-mêmes (Feschet 2005) et participent ainsi « de l'image de la résidence et conséquemment de celle de ses habitants » (Morel 2005). Cette attention passe notamment par la propreté, qui dit la bonne tenue des lieux, tant aux visiteurs qu'aux habitants eux-mêmes. Par ailleurs, la rencontre entre habitants est possible dans ces espaces semi-publics, lieux d'une « sociabilité souhaitable », voire d'une convivialité (de Gourcy et Pinson 2005). Ils sont particulièrement investis dans cet objectif par les classes moyennes intellectuelles (Clerval 2008, 2013, Corbillé 2013), fortement représentées chez nos informateurs. Nous nous sommes interrogés sur le poids de ces préoccupations dans les choix de gestion.

Ces plantations, comme d'autres, sont souvent le fait d'occupants du rez-de-chaussée qui, nous l'avons évoqué, investissent parfois les parties communes de manière particulière, comme une extension de leur domicile, mais dans la perspective d'un bénéfice collectif, selon leurs dires. Les plantes grimpantes sont installées aux abords de leur propriété, mais aussi le long de bâtiments qu'ils n'occupent pas, voire au pied de murs mitoyens. Ils ne consultent pas les autres habitants avant de planter. Il n'y a donc pas de projet collectif, ni de discussions préalables à l'implantation de ces végétaux qui, pourtant, sont destinés à croître au plus près des logements et à devenir des biens communs à éventuellement gérer, par des personnes qui ne les ont pas forcément désirés. La végétalisation des communs décidée individuellement peut être appréciée par les voisins. À certaines adresses, ces initiatives ne sont pas isolées et jardiner les parties communes est accepté de tous, y compris à la verticale, au nom d'une culture collective du verdissement, d'un consensus partagé sur les bénéfices d'un cadre de vie végétalisé. Comme nous le verrons, il existe d'autres situations où le développement des murs végétaux pose problème au sein des collectifs d'habitants.

Dans notre panel, la hauteur des immeubles qui accueillent les plantes varie de R+1 à R+7 (un seul cas pour chaque extrême). À l'exception de deux cas où les plantes grimpantes se développent dans des cours très minérales, toutes les autres sont associées à d'autres formes de végétalisation, à l'horizontal, en pleine terre ou en pots. Nous l'avons évoqué, l'espace végétalisé est, dans la majorité des cas, collectif : jardin de copropriété, cour ou impasse. Dans ces contextes, les murs végétalisés (sans support) ne relèvent donc pas d'une démarche particulière, ils sont un élément de végétalisation parmi d'autres, une plante du jardin. Cependant, deux types de végétalisation peuvent être distingués, car ils vont de pair avec des rapports différents au jardin et au végétal qui le compose. Dans quelques copropriétés, ce sont les habitants qui végétalisent les communs, par une somme de plantations individuelles. Dans d'autres (la majorité), le jardin de la copropriété est planté et entretenu par une entreprise privée.

L'espèce qui domine sur les 31 murs étudiés est la vigne vierge, quelque que soit la configuration considérée (développement libre, taille régulière, rabattement, coupe définitive). Les façades avec ouvertures sont majoritaires (23 cas sur 31), ce qui peut étonner, car la présence de végétal sur un mur aveugle engendre *a priori* moins de problème que sur une façade avec des fenêtres, sur laquelle les rameaux et les feuilles peuvent gêner les ouvertures ou apporter de l'ombre dans les logements. Dans les cas étudiés, la présence d'ouvertures n'apparaît donc pas comme déterminant quant au choix de végétaliser un mur ou non. 7 murs sur 31 sont mitoyens.

Les plantes grimpantes dans les discours : des objets naturels ambigus

Les discours ont été recueillis auprès d'informateurs privilégiés. Ils ont exprimé leur propre point de vue et ce qu'ils pensaient savoir du point de vue des autres copropriétaires. Leur propre discours peut donc être analysé sur le fond et la forme (le choix des mots), alors que pour les discours rapportés, il est nécessaire de se concentrer uniquement sur ce qui est énoncé (et non la manière dont s'est énoncé), avec les limites que cela comprend et que nous avons déjà évoquées. Par ailleurs, s'adresser aux personnes ressources nous a logiquement orientés vers des habitants favorables à leur présence. Seules deux personnes ouvertement opposées aux plantes grimpantes ont été interrogées. Nos interlocuteurs nous ont souvent rapporté des oppositions au sein de leur résidence, mais ont toujours refusé de nous communiquer les noms des personnes qui exprimaient ces réticences.

Le premier élément notable dans les discours est l'absence des catégories « murs végétalisés », « murs végétaux » ou encore « façades végétalisées »⁶. Elles semblent renvoyer pour les habitants à des installations matérielles plus complexes, à une technicité bien éloignée d'un simple lierre ou d'une vigne vierge qui s'accrochent par ses propres moyens sur un crépi. Nous parlions donc de plantes grimpantes, terme que les interlocuteurs mobilisaient aussi. Cependant, ils désignaient plus volontiers la plante de leur résidence par son nom d'espèce : « *le lierre* », « *la vigne vierge* » ou « *la vigne* », « *la glycine* ». Il est courant que les personnes désignent ainsi les plantes de leur jardin (Frileux 2010). Nos interlocuteurs les englobaient volontiers dans des ensembles plus larges, parfois très communs, comme « *nature* », « *verdure* », « *vert* » ou « *végétation* », parfois plus imagés : « *poche de verdure* », « *couverture végétale* », « *enfer vert* » ...

Les plantes grimpantes sont donc de la verdure, et font l'objet de représentations très positives chez les habitants interrogés. Sans surprise, les registres principalement mobilisés, que l'on retrouve dans de nombreuses études sur les rapports entre citadins et nature (voir par exemple Cormier *et al.* 2012, Long & Tonini 2012, Menozzi 2007, Menozzi *et al.* 2011, Riboulot-Chetrit 2016), sont ceux de l'esthétisme (c'est « *beau* », « *joli* », « *magnifique* », « *merveilleux* », « *charmant* »...) et de l'émotion positive, en référence à un plaisir, un bien-être procurés par le vert autour de soi, source de « *bienfaits* ». Cette végétation verticale est presque systématiquement qualifiée d'« *agréable* ». À travers des termes comme « *bucolique* », « *champêtre* » ou « *campagne* », l'image du monde rural est fortement mobilisée. Même si monde urbain et monde rural, comme ville et nature, tendent à s'opposer moins fortement (Poulot 2014, Salomon Cavin & Ernwein 2014, Micoud 2000-2001), c'est bien leur distinction qui a fondé la définition de la ville européenne (Bonnin & Clavel 2010, Santini 2013). La campagne est donc souvent invoquée dans les discours des citadins sur la nature, en particulier dans le cas d'une flore « *ordinaire* »⁷ qui ne se développe plus seulement sur les bords de chemins ruraux, mais qui colonise aussi les anfractuosités du béton des villes, grâce à l'évolution des pratiques de gestion de la nature urbaine (Aggéri 2010, Menozzi 2007). Les plantes grimpantes participent aussi d'une imagerie de l'habitat rural (Bonnin 1990).

8 habitants valorisent aussi la faune attirée par leur végétation verticale. Les oiseaux sont les plus systématiquement cités. À la belle saison, on apprécie leur présence, leur chant : « *ça fait cui-cui dans tous les coins, c'est pas mal* »⁸. Deux habitantes soulignent que leur plante permet à ces animaux de nicher et de se nourrir, grâce aux fruits et aux insectes attirés eux aussi. 3 personnes déclarent apprécier la présence de ces êtres, l'un pour le plaisir de leur observation (« *la flore amène de la faune. Cette attractivité, ça c'est génial. Des oiseaux, de nombreux insectes différents, je vois de tout !* »⁹), les autres pour le doux bourdonnement qui les berce tout l'été :

⁶ Cela demande à être vérifié, mais il est probable que ces catégories soient valables pour les murs végétalisés à l'aide de supports.

⁷ La nature ordinaire est à la fois de l'ordre du « commun », qui est un aspect quantifiable, et de l'« habituel », ce qui renvoie à sa proximité avec l'homme (Godet 2010).

⁸ Copropriétaire habitant, rue de Charonne (XI^e).

⁹ Copropriétaire habitant, boulevard Voltaire (XI^e).

« Il y a une chose très agréable, mais qui peut faire peur aux gens, c'est que les abeilles, au moment de la floraison de la vigne vierge... Y'a pas de fleurs, mais des petits trucs noirs. Dès qu'on entre, on entend un bourdonnement et on est tout contents d'entendre ça, nous », copropriétaire habitante, rue Broca (V^e).

Sans particulièrement apprécier les insectes, d'autres considèrent cette présence comme normale et précisent qu'elle ne les gêne pas. Une membre d'une communauté religieuse, rencontrée dans le XIX^e, évoque l'existence de « *tout un écosystème là-dedans* », à propos du lierre épais qui couvre une façade dans la copropriété voisine de son temple. Quelques rares discours touchent donc à l'intérêt écologique des murs végétalisés, mais ils sont plus souvent placés sur le registre du plaisir procuré par une nature proche de soi.

D'autres services rendus par ces végétaux sont évoqués par quelques rares habitants : deux d'entre eux évoquent l'intérêt thermique pour leur bâtiment (un architecte dans le XX^e) et pour leur cour (une retraitée dans le V^e) ; un copropriétaire qui vit dans le XIX^e mentionne les vertus dépolluantes de la végétation en général.

Les habitants interrogés mettent souvent ces attributs positifs en regard avec le contexte parisien, en précisant simplement « *à Paris* » ou « *en plein Paris* » : la présence de la nature près de soi est d'autant plus valorisée que tous vivent dans un environnement urbain symboliquement opposé à elle.

D'autres qualités sont liées à ce que les grimpantes apportent à l'aspect et à la valeur des résidences. Dans 6 copropriétés, leur présence est d'autant plus valorisée qu'elles permettent de cacher des murs considérés comme inesthétiques : « *ça meuble bien le mur* », « *ça habille* »¹⁰, « *ça cache la misère de ce vieux mur en briques, qui est très moche* »¹¹... Certains habitants nous ont expliqué qu'ainsi, certains murs défraîchis, qui demanderaient à être ravalés, sont embellis à moindre frais. Alors que certains critiquent les plantes grimpantes pour les dégâts qu'elles causent sur les murs, d'autres se servent des mêmes plantes pour embellir des murs sales et éviter des ravalements coûteux. Par ailleurs, lierres, vignes vierges et glycines participent au cachet des lieux. Rue de Charonne, « *les murs terre de Sienne et la vigne qui vient faire son contraste là-dessus, bon... Ça marche* »¹², selon un habitant du rez-de-chaussée qui donne sur une charmante cour. La végétalisation, verticale autant qu'horizontale, pèse dans ce qui séduit les acheteurs. « *Les agences qui louent et qui vendent, vendent très bien grâce à une photo de la cour. [...] Et ils disent "la campagne à Paris"* », m'explique une copropriétaire de la rue Broca, adresse dont les trois bâtiments sont presque intégralement recouverts de vigne vierge. Rue Saint-Bernard dans le XI^e, une habitante estime que, depuis une dizaine d'années, une majorité d'acquéreurs a acheté dans cette copropriété en raison de la cour pavée végétalisée. L'habitant de la rue de Charonne pense même que ses voisins ont pleinement conscience de la valeur ajoutée de la vigne vierge pour leur bien, qui constituerait pour eux une « *caisse d'épargne* », un « *élément de richesse* »¹³. Aux yeux de quelques-uns, les plantes implantées de longue date ont parfois une valeur patrimoniale, comme un héritage, un vestige de l'histoire des lieux.

¹⁰ Copropriétaires habitants, rue du Puits de l'Ermite 2 (V^e).

¹¹ Copropriétaire habitante, rue Janssen (XIX^e).

¹² Copropriétaire habitant, rue de Charonne (XI^e).

¹³ Idem.

Chez la moitié des enquêtés, ces appréciations positives ont leur pendant négatif. Les autres rapportent souvent des discours de cette teneur de la part de voisins. Une personne ne voit, quant à elle, que des inconvénients à ces végétaux. Les dégâts matériels que cette végétation peut occasionner sont les plus souvent évoqués. Murs abîmés par les accroches, ardoises ou tuiles soulevées, infiltrations, humidité des murs, gouttières bouchées par les feuilles, descellement de pierres... La liste des risques matériels est longue et se retrouve dans la littérature qui en traite. Selon Anne-Marie Bernier (2011), les plantes à ventouses (comme la vigne vierge) et à racines-crampons (par exemple le lierre) peuvent endommager les murs, mais des études montrent que les crépis sont abîmés surtout lorsqu'ils sont déjà dégradés et de mauvaise qualité. Les racines-crampons ne font pas de dégâts sur les murs en bon état, mais peuvent pénétrer des fissures existantes et les élargir. Il faut donc que le lierre ou la vigne vierge s'accroche sur des murs initialement en bon état. Certains types de murs sont inappropriés pour ces espèces, comme les murs au mortier ou à la chaux. Les dommages peuvent aussi être importants lorsque les plantes sont enlevées, car des morceaux de crépis risquent d'être arrachés et les tiges laissent souvent de fines traces difficiles à éliminer (Dunnett & Kingsbury 2008). La glycine a des tiges volubiles qui peuvent être correctement guidées pour ne pas s'enrouler autour de canalisations ou de gouttières. La chute des feuilles peut provoquer le bouchage des gouttières, il faut donc les inspecter chaque année. En revanche, l'humidité des murs serait plutôt moins importante grâce à la présence du végétal, à travers le processus d'évapotranspiration et la protection offerte par le feuillage. Bouattour Med et Alain Fuchs (2009) confirment ces constats et précisent également qu'il est préférable que les végétaux n'atteignent pas les ardoises ou les tuiles. Les craintes de nombreux habitants sur les dégâts matériels potentiels sont donc partiellement confirmées par les études. Quatre interlocuteurs ont aussi évoqué la possibilité d'avoir des problèmes avec les voisins, lorsque les grimpantes atteignent les immeubles voisins. Ils sont autant à craindre des coûts d'entretien trop importants. Les auteurs préconisent un programme régulier d'inspection et d'entretien (Bernier 2011, Dunnett & Kingsbury 2008).

La présence d'une faune a été mentionnée négativement à 7 reprises, dans des discours directs ou, plus souvent, rapportés. Les insectes (guêpes, abeilles et araignées) sont les plus souvent mentionnés comme des nuisances. Une habitante raconte comment, les premières années, la vigne vierge autour de ses fenêtres a amené des araignées blanches et rouges dans son appartement, qui ont tué toutes ses plantes intérieures. Le chat d'une jeune occupante s'est fait piquer une année, par une guêpe ou une abeille. En dehors de ces rares anecdotes, la nuisance constituée par les insectes est potentielle plus qu'effective. Leur aspect et leur capacité à piquer l'homme font peur, en particulier aux personnes allergiques. Plusieurs habitants font cependant le constat que les guêpes et les abeilles attirées par les murs végétaux entrent finalement peu dans les logements.

Quelques personnes ont développé des discours sur les différentes espèces. La glycine a été décrite à deux reprises comme « *puissante* » et même « *agressive* ». « *C'est une catastrophe une glycine* », affirme un copropriétaire du boulevard Voltaire, alors qu'il l'a lui-même plantée il y a presque 30 ans. Il souligne cependant la beauté de la floraison, même si la chute des fleurs est ensuite un réel « *encombrement* ». La vitesse de croissance de la vigne vierge a été plusieurs fois soulignée (« *elle galope à toute vitesse* », nous a même dit la membre d'un temple dans le XIX^e), tout comme l'inconvénient que représente la chute des feuilles. Si la vigne vierge peut être accusée de détériorer les murs, le lierre a encore plus mauvaise réputation : « *La vigne vierge, c'est pas comme du lierre. Le lierre ça s'incruste. La*

vigne vierge ça s'attache »¹⁴. Dunnett et Kingsbury (2008) confirment que les espèces à ventouses (comme la vigne vierge) se fauillent moins dans les fissures que celles à racines aériennes (comme le lierre).

Les plantes grimpantes sur les façades d'habitation apparaissent donc dans les discours comme des objets naturels ambigus. Elles sont associées aux vertus classiquement attribuées à la nature par les citoyens et ont une essence commune avec les autres végétaux du jardin. Elles sont à la fois un agrément par le plaisir qu'elles procurent et un ornement. Ainsi, les habitants les identifient comme des éléments qui contribuent au cachet des résidences et à la qualité du cadre de vie. Mais elles sont aussi dénoncées comme source de diverses nuisances effectives ou potentielles, qui les constituent en menace sur plusieurs plans. Aucune différence fondamentale ne se dessine dans les discours en fonction du profil des interlocuteurs, même si les représentants des classes intellectuelles sont plus nombreux à minimiser les désagréments que peuvent entraîner les végétaux grimpants.

3. La gestion des murs végétalisés : acteurs et processus de décision

Identifier les leviers qui pourraient permettre une plus grande pérennité des murs végétalisés dans les copropriétés nécessite de comprendre au préalable les processus qui sous-tendent les décisions de gestion des collectifs d'habitants, afin d'identifier les facteurs qui pèsent sur le devenir de ces végétaux.

Les difficultés de l'enquête, révélatrices de rapports distants

L'enquête de terrain amène à un premier constat sur la question de la gestion. Comme pour la catégorie « murs/façades végétalisé(e)s », le terme de « gestion » s'est révélé en décalage avec les représentations des habitants. Leurs réactions suggèrent qu'ils associent ce terme à une technicité et à l'existence d'une stratégie réfléchie, ce qui ne correspond pas à leur action sur leurs plantes grimpantes. Nous avons rapidement parlé d'entretien, ce qui était bien mieux compris par les habitants. Le déplacement vers cette notion est significatif. Alors que la gestion renvoie au fait d'« administrer, prendre en charge », l'entretien correspond à « l'action de tenir quelque chose en bon état »¹⁵, ce qui inscrit les murs végétalisés dans des problématiques telles que l'esthétisme, l'ordre et la propreté. Ces registres dominent dans la culture horticole, même si les pratiques évoluent avec l'adoption par certains jardiniers d'approches plus écologiques (Dubost 1997, Frileux 2013, Riboulot-Chetrit 2016). Ce sont aussi des enjeux importants, nous l'avons évoqué, dans les parties communes de l'habitat collectif.

Récolter des données sur l'entretien de ces végétations verticales et les processus individuels et collectifs qui ont amené aux décisions s'est révélé compliqué. En dehors des cas où les plantes sont régulièrement taillées, les opérations sur ce type d'installations sont rares, souvent espacées dans le temps. Elles peuvent remonter à 2 ans, comme à 20. Les interlocuteurs privilégiés étaient majoritairement des habitants de longue date, ils ont donc souvent connu les opérations en question. Cependant, il fut souvent difficile pour eux de reconstituer avec précision les échanges et négociations

¹⁴ Copropriétaire occupante, rue Broca (V^e).

¹⁵ Définitions cnrtl.fr.

ayant abouti à telle ou telle intervention. Dans deux cas, les enquêtés se contredisaient. Cela s'explique par un problème de mémoire, mais pas uniquement. Sauf rares exceptions, ces opérations ne semblent pas constituer des événements marquants. Plusieurs éléments expliquent cette distance entre la majorité des habitants rencontrés et leur mur végétalisé. Même si certains témoignent d'un réel attachement pour ces objets, nous avons vu que, dans les représentations, ils relèvent avant tout de l'agrément et de l'ornement. Par ailleurs, le lierre, la vigne vierge ou la glycine ne nécessitent aucun soin particulier pour croître, elles n'ont pas besoin d'être arrosées ou jardinées. S'ajoute le fait que, dans les copropriétés, les plantes grimpantes sont des biens collectifs, alors que le jardin est toujours « le territoire, l'œuvre de quelqu'un » (Dubost 1999 : 19). Il arrive que les habitants qui les ont plantés se considèrent comme leur propriétaire, mais leur développement sur les parties communes les oblige à prendre en considération les préférences des voisins. En cas de taille régulière, les travaux sont effectués par des professionnels prestataires, avec le syndic comme intermédiaire plus ou moins impliqué et à des intervalles de plusieurs années. Les processus de mise en œuvre sont les mêmes que pour toute autre opération de maintenance dans les copropriétés. La taille est parfois effectuée par des habitants lorsque les plantes sont maintenues au rez-de-chaussée ou lorsque l'immeuble est bas (comme boulevard Voltaire, sur un immeuble R+2). Dans d'autres résidences, les plantes grimpantes ne font l'objet d'aucun entretien. Ces modes de gestion concourent à créer des rapports assez distants à des plantes qui nécessitent peu d'engagement jardinier. Si engagement il y a, il se situe souvent du côté de la vigilance, par rapport aux dégâts matériels ou aux problèmes avec les voisins qu'elles sont susceptibles de provoquer.

En dépit de ces difficultés lors de l'enquête, les informations recueillies sont suffisantes pour établir des scénarii quant aux prises de décision. Dans deux cas cependant, ces difficultés ont abouti à la récolte de données contradictoires.

Ne pas intervenir, une question de minimisation des risques ou de non implication

6 cas étudiés sont des murs sur lesquels aucun entretien régulier n'est effectué. Cela n'exclut pas des interventions ponctuelles, liées par exemple à des travaux. En dehors de ces rares événements, les plantes sont libres de se développer. Ces 6 cas concernent 7 copropriétés, du fait d'un mur mitoyen. 4 comptent plus de 30 copropriétaires, 2 sont moyennes et la dernière se compose de moins de 10 copropriétaires.

Le niveau de développement n'apparaît pas comme déterminant pour expliquer l'absence de gestion, car les murs présentent des configurations diverses. 5 cas sur 6 concernent des façades avec ouvertures. Les plantes atteignent donc toutes des fenêtres. Dans deux copropriétés, situées dans les V^e et XX^e arrondissements, la vigne vierge a atteint le toit (photo 2) et des gouttières. Dans deux résidences du V^e et du XI^e arrondissement, les plantes s'étaient tellement épaissies qu'une partie s'est décrochée du mur. Dans 4 copropriétés, les végétaux dépassent sur des parcelles voisines¹⁶. Nous le verrons avec les autres types de gestion, le développement des plantes peut déclencher une intervention, mais ce n'est pas l'unique facteur.

¹⁶ Le développement des plantes sur des parcelles voisines est un facteur qui peut déclencher une décision d'intervention. Voir *infra*, p. 24.



Photo 3 : Une vigne vierge laissée libre de se développer malgré sa hauteur, dans le XIX^e.

Dans 3 cas, l'absence d'entretien est liée à la non implication sur le sujet d'une large majorité de copropriétaires. Ces attitudes n'impliquent pas forcément une indifférence des individus. Ils ont peut-être des avis positifs ou négatifs sur ces murs, mais ils ne se manifestent pas auprès des organes de gestion concernant ces sujets. Deux de ces résidences sont composées d'une majorité de bailleurs. L'une d'elles se situe rue Larrey (1) dans le V^e. Selon l'interlocuteur rencontré, les propriétaires bailleurs (qui représentent 90% des copropriétaires) sont peu impliqués dans la gestion générale du bâtiment. Leur priorité est de louer leur bien à un bon prix. Rien ne laisse penser que c'est le cas dans la seconde copropriété, rue des Boulets (XI^e). Dans la troisième, rue du Puits de l'Ermitte (1), la majorité des propriétaires sont des occupants, mais leur implication concernant la façade végétalisée n'est pas plus importante. Côté végétal, c'est l'entretien irrégulier du jardin, sur un toit-terrasse inaccessible, qui cristallise toutes les discussions. Dans les résidences étudiées, le statut d'occupant ou de bailleur n'est donc pas déterminant quant à l'implication des personnes sur les murs végétalisés.

Trois autres résidences laissent leur(s) plante(s) grimpante(s) croître librement. À l'inverse des premières, une large majorité des habitants reconnaît explicitement les bénéfices de ce végétal vertical et tient à sa présence. On retrouve un tel consensus dans nombre d'autres résidences. Ce qui caractérise celles-ci, c'est une prise de distance, dans les discours des habitants « ressources » interrogés, avec les risques habituellement associés aux végétaux grimpants. Dans deux cas, ils minimisent en général ces risques, notamment matériels, car ils considèrent ces craintes largement infondées. Le troisième mur est mitoyen, au fond d'une cour qui accueille un parking. La prise de distance repose sur le fait que les risques encourus portent sur la façade de l'immeuble des voisins. Les deux membres du Conseil syndical que nous avons rencontrés l'ont exprimé sans ambiguïté. En outre, elles ont peu d'inquiétudes sur les conséquences qu'auraient des dégâts chez les voisins. Elles pensent simplement que le jour où ils demanderont d'enlever le lierre, la copropriété s'exécutera.

À 3 adresses (rue Larrey 1, rue du Puits de l'Ermitte 1, rue du Pré-St-Gervais 1) où aucune intervention n'a lieu sur les murs, ces installations ne font l'objet d'aucune discussion ni d'aucun débat au sein des collectifs d'habitants, ou alors de manière anecdotique. Dans les autres, des voix discordantes, ou simplement préoccupées, s'expriment de manière ponctuelle ou régulière, mais leur poids ultra-minoritaire (ces voix sont souvent celles d'une ou deux personnes), au sein de groupes majoritairement favorables aux plantes et à l'absence d'entretien, ne suffit pas à déclencher une intervention.

Les événements qui peuvent déclencher une intervention

Plusieurs événements peuvent donner lieu à une opération sur les plantes, qui soit reste ponctuelle, soit se poursuit par un entretien régulier. Sur toutes les interventions évoquées par les habitants, près de la moitié fait suite à un diagnostic lié au développement des végétaux, établi par les copropriétaires. Ce diagnostic peut simplement reposer sur l'identification d'une nécessité d'entretien, de mise en ordre, et par une volonté de garder les végétaux dans certaines limites. Le plus souvent, il constitue les plantes en menace, par rapport à d'éventuels dégâts matériels (surtout) et problèmes de voisinage (parfois), car les rameaux ont atteint un certain niveau, des zones ou des éléments particuliers du bâti (toit, gouttières...). Il arrive enfin que les habitants évoquent une gêne occasionnée par les plantes, principalement au niveau des ouvertures. Mais elle est souvent solutionnée de manière individuelle : les habitants coupent eux-mêmes branches et feuillages autour de leurs fenêtres. Des dégâts matériels effectifs n'ont été relevés que dans deux copropriétés. L'une a donné lieu à une opération individuelle par une habitante, lorsque la glycine commençait à percer le toit de son atelier au rez-de-chaussée. L'autre a abouti à la décision collective de supprimer la vigne vierge, dans une résidence du XX^e. Certains habitants incriminaient la plante pour l'humidité des murs, mais tous ne partageaient pas cet avis. Les opérations, quelles qu'elles soient, issues de diagnostics établis par les copropriétaires, sont donc largement préventives.

Le second événement le plus souvent mentionné est la nécessité d'effectuer des travaux qui ont un impact sur les plantes grimpantes des façades, en particulier le ravalement. À Paris, un arrêté du 27 octobre 2000 oblige les Parisiens à nettoyer leurs façades au moins tous les 10 ans. Dans la pratique, peu de copropriétés semblent respecter ces délais et plusieurs habitants ont évoqué des ravalements faisant suite à une injonction de la Mairie de Paris¹⁷. En dépit de cette irrégularité, les ravalements ont nécessairement des conséquences sur les plantes grimpantes, que nous détaillerons plus loin.

Deux autres types d'événements, plus à la marge, ont été mentionnés par des habitants comme ayant pesé dans une décision d'intervention. Le premier est une plainte, qui peut émaner des voisins, dont la parcelle a été atteinte par des rameaux, ou un copropriétaire mécontent, en interne. La présence d'animaux indésirables (souris dans un cas, pigeons dans l'autre) a été évoquée à deux reprises, mais toujours associé à un diagnostic lié au développement des plantes. Deux résidences ont aussi fait tailler leurs végétaux par des professionnels suite à leur détachement de la façade, dû à un poids trop important.

¹⁷ Les communes peuvent exiger le ravalement des façades.

Dans le cas de plantes maintenues au RDC, rue des Cascades dans le XX^e et rue Popincourt dans le XI^e, la gestion répond à un principe de précaution. Rue des Cascades dans le XX^e, les deux occupants du RDC ont planté de la glycine et de la vigne vierge il y a quelques années. Une majorité de copropriétaires est tombée d'accord pour ne pas les laisser dépasser le niveau du premier étage, afin de préserver le bon état de la façade. Rue Popincourt, les copropriétaires ont décidé de maintenir leur vigne vierge au RDC après un ravalement, afin de prévenir tout dégât sur la façade fraîchement réparée.

Enfin, c'est un désordre plus général lié à un manque d'entretien des parties communes qui a entraîné la suppression d'une vigne vierge dans la cour d'une petite copropriété du XIX^e.

Les processus de décision suite à un diagnostic interne

On peut donc distinguer deux types d'événements déclencheurs d'intervention : ceux qui font suite à l'établissement d'un diagnostic collectif au sein de la copropriété et ceux qui s'imposent à la copropriété (nécessité de travaux, injonction de ravalement, plainte de voisins ou d'un copropriétaire, chute de la plante).

Établir un diagnostic qui soit partagé par une majorité de copropriétaires nécessite certainement le travail d'une ou plusieurs personnes au sein du groupe, qui convainquent une majorité du bien-fondé de leur constat et de la nécessité d'intervenir. Cependant, contrairement aux cas de rénovation thermique étudiés par Gaëtan Brisepierre (2014), nous n'avons pas rencontré de copropriétaires « leaders » concernant les murs végétalisés. La rénovation thermique nécessite l'accord de tous. Or, la plantation d'une grimpante en bas d'un mur relève rarement d'une démarche collective. Le plus souvent, un habitant plante sans demander l'avis du groupe. Seuls le développement des végétaux et leur éventuel entretien en font ensuite un sujet collectif et un élément des parties communes à gérer. Faute de mémoire et d'attention portée à ce genre de détails, il est impossible pour les enquêtés de retracer avec précision les processus et interactions qui préparent les décisions. Toutefois, nous savons que ce travail de conviction et la préparation de la décision s'opèrent en partie à travers des échanges dans des situations informelles qui impliquent, pour être efficaces, au moins une personne impliquée dans la copropriété, comme un membre du conseil syndical. Les échanges se poursuivent dans un second temps, ou en parallèle, dans des moments plus formels, réunions de conseil syndical et réunions de copropriété. Sauf exception, ce sont lors de ces assemblées générales que sont prises les décisions d'intervention sur les murs végétalisés (figure 4).

Processus décisionnel suite à un diagnostic partagé par une majorité de copropriétaires

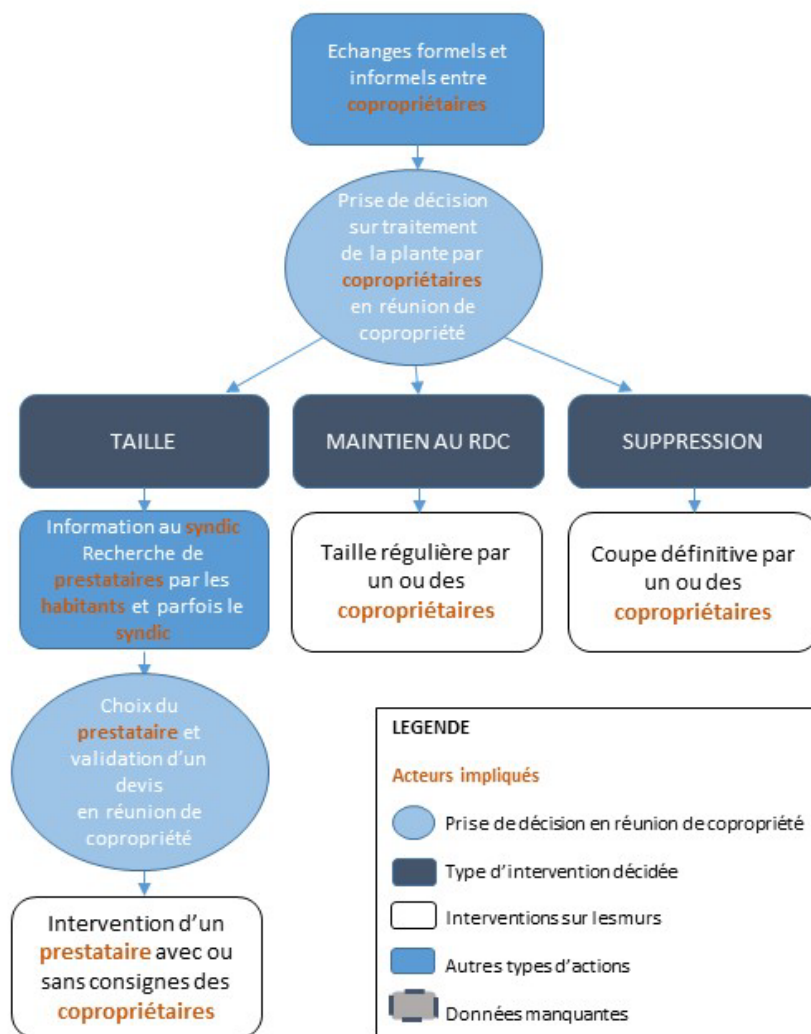


Figure 4 : Processus décisionnel suite à un diagnostic collectif au sein de la copropriété.

Dans les cas étudiés, ces diagnostics ont donné lieu à trois types d'interventions : une taille, la suppression de la plante ou son maintien au RDC. Étant donné les hauteurs auxquelles se développent les espèces considérées, les habitants peuvent rarement tailler eux-mêmes et doivent recourir aux services de professionnels. Ils en informent leur syndic, qui va assurer la partie administrative et financière de l'opération. Le syndic aide parfois à la recherche de prestataires, mais il est courant que les habitants prospectent eux-mêmes. Un devis est ensuite validé en réunion de copropriété, par vote à la majorité. En amont ou le jour de l'intervention, certains habitants interagissent avec les prestataires, pour discuter des modalités de la taille. D'autres se reposent entièrement sur leurs compétences et leur laissent le champ libre. Lorsque la taille devient régulière¹⁸, l'initiative d'une nouvelle intervention est soit du fait des habitants, soit du fait de leur prestataire. Nous n'avons rencontré aucune situation où le syndic était proactif sur ce sujet. Une enquête auprès de ces organismes permettrait aussi de savoir s'ils échangent ou donnent des consignes aux prestataires engagés. Dans un immeuble à deux étages du XI^e arrondissement, c'est l'habitant du RDC, dont la cour privative accueille le pied d'une

¹⁸ Dans les résidences étudiées, les habitants déclarent faire tailler leurs plantes par des professionnels tous les deux ou trois ans.

glycine, qui taille chaque année la plante à l'aide d'une échelle. Le moment et les modalités de la taille donnent lieu à des discussions avec les deux autres copropriétaires, qui proposent régulièrement leur aide, sans concrétiser leur proposition.

Sur les 4 suppressions de plantes étudiées, deux découlent d'une décision collective suite à l'établissement d'un diagnostic collectif interne. Là encore, aucune personne extérieure à la copropriété n'est consultée pour aider à cette décision, pas même les voisins dans le cas où une vigne vierge poussait sur un mur mitoyen. Les habitants se chargent eux-mêmes de couper la plante au pied. Les rameaux sont souvent laissés sur les murs, toujours en raison de leur inaccessibilité. Ce cas de figure a été observé sur de nombreux murs lors des premiers repérages. Plusieurs fois, l'enquête n'a pas abouti du fait de l'ancienneté de la suppression et de la difficulté à trouver une personne en mesure de se souvenir des événements.

Sur les 5 cas de plantes taillées au niveau du rez-de-chaussée, trois résidences les maintenaient à ce niveau par précaution, sans qu'elles ne se soient jamais développées plus haut. Pour deux immeubles, ce sont les occupants du rez-de-chaussée qui se chargeaient de la taille, au moins une fois par an. Les copropriétaires rencontrées dans un immeuble du XIX^e supposaient que leur jardinier s'en occupait, bien qu'ils n'aient jamais donné de consignes dans ce sens.

Des pieds de vigne vierge ont été supprimés sur deux murs voisins dans le V^e arrondissement. L'enquête a révélé que cette opération avait été menée par une même habitante, opposée à la présence de ces végétaux et ayant accès par mitoyenneté à plusieurs façades végétalisées. Cette femme, impliquée de longue date dans sa résidence, a décidé et agi sans en référer à aucun autre habitant et personne ne s'est manifesté dans les instances de la copropriété suite à ces coupes.

Suite à un diagnostic interne, les habitants impliquent donc d'autres acteurs (syndic et professionnels) dans la gestion de leur façade végétalisée uniquement dans les cas où ils souhaitent effectuer une taille. Ils ne font pas appel à des experts pour infirmer ou confirmer leur diagnostic. Ils prennent une décision sur le type de gestion qu'ils veulent appliquer en fonction de certains critères, que nous analyserons plus loin, puis font appel à d'autres acteurs si cela est nécessaire. Les copropriétaires anticipent parfois sur d'éventuels problèmes avec leurs voisins lorsque la plante dépasse sur une parcelle voisine ou lorsqu'elle pousse sur un mur mitoyen. Or, les groupes d'habitants prennent leur décision sans jamais consulter les voisins. Soit ils décident seuls d'intervenir, soit ils interviennent suite à une demande des voisins, mais nous n'avons rencontré aucun cas où la copropriété consultait spontanément les voisins. Les interventions qui font suite à un diagnostic interne répondent majoritairement à un principe de précaution, afin de prévenir des problèmes matériels ou de voisinage.

Les processus de décision suite à un événement qui s'impose à la copropriété

Trois événements principaux ont été identifiés comme déclencheurs d'une intervention sur les murs végétalisés : l'injonction de ravalement (le plus courant), puis à la marge, des plaintes de voisins et la chute des plantes. Tous entraînent dans un premier temps des interactions entre le syndic, les copropriétaires et des prestataires extérieurs (figure

5). En effet, les habitants rencontrés ont tous eu recours aux services de professionnels en réponse à ces événements. Le choix du prestataire, par le vote d'un devis, est entériné lors d'une réunion de copropriété.

Cependant, face à un même événement, les copropriétés n'optent pas toutes pour le même traitement des plantes. Il est par ailleurs très probable que tous les scénarii n'aient pas tous été rencontrés lors de notre enquête de terrain. Une injonction de ravalement aboutit soit à un rabattement des plantes, définitif (les habitants taillent ensuite la plante pour qu'elle reste au niveau du rez-de-chaussée) ou provisoire (les habitants laissent leur plante se réinstaller), soit à la suppression des plantes. Une enquête approfondie auprès des syndicats et des prestataires des copropriétés permettrait de savoir quelles préconisations sont faites aux habitants et si les différents traitements possibles leur sont toujours proposés. Du fait de l'ancienneté des ravalements, les habitants n'ont pas su nous indiquer le type de professionnels qui sont intervenus sur les plantes, s'il s'agissait de spécialistes de l'élague ou des ouvriers chargés du ravalement.

Processus décisionnel suite à un événement qui s'impose à la copropriété

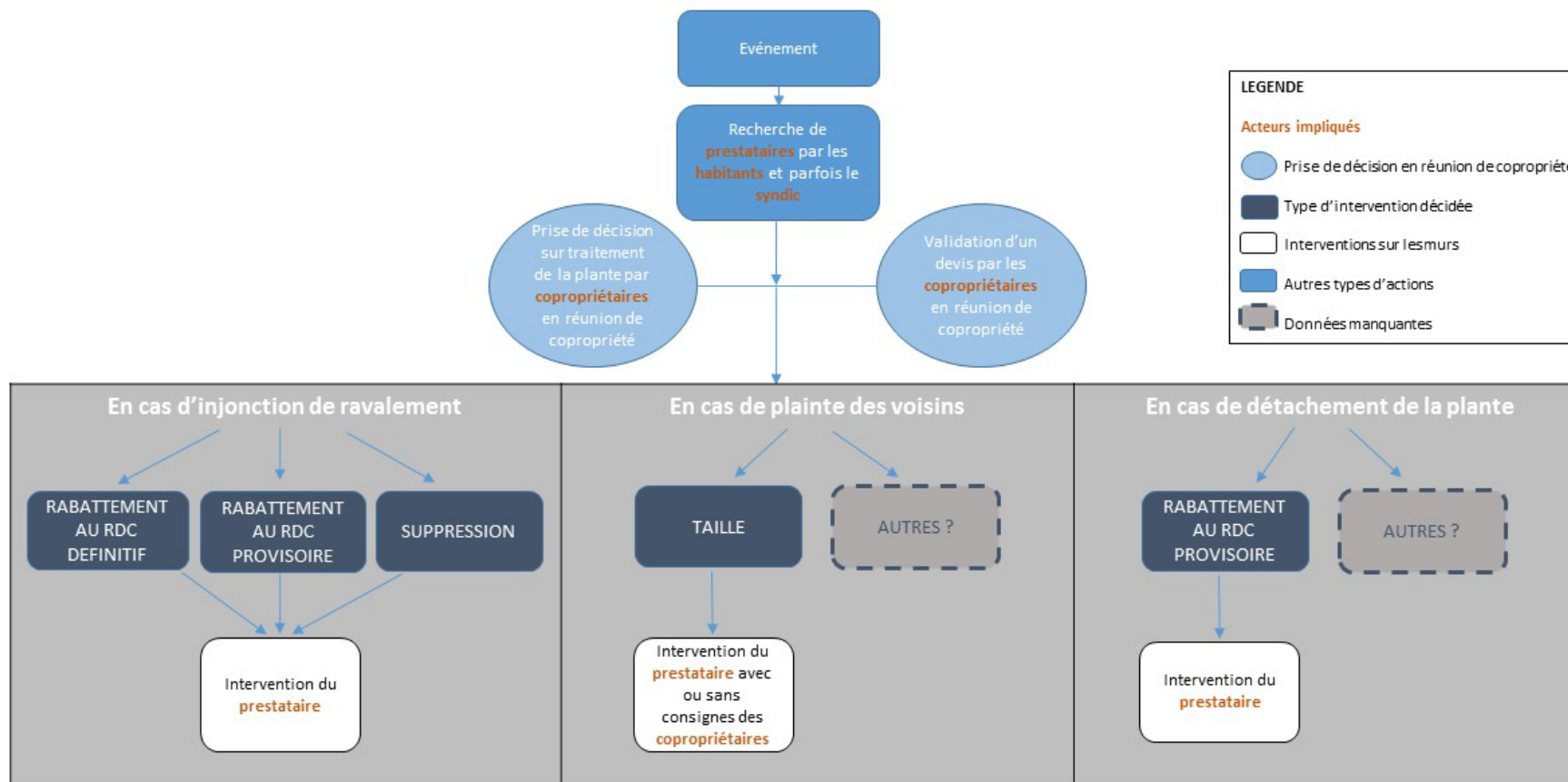


Figure 5 : Processus décisionnel suite à un événement qui s'impose à la copropriété.

Deux résidences ont fait tailler leur façade végétalisée suite à des plaintes d'un copropriétaire ou de leurs voisins, qui s'adressent directement aux habitants ou passent par syndicats interposés. Les copropriétés concernées faisaient déjà entretenir régulièrement leur mur par des professionnels, les plaintes n'ont fait qu'accélérer les interventions. Même si nous n'avons pas rencontré ces situations sur le terrain, on peut facilement supposer que de telles demandes peuvent aboutir à d'autres traitements des plantes, comme le rabattement ou la suppression.

Deux copropriétés ont vu leur plante se détacher du mur en raison de leur poids trop important. Dans les deux cas, les habitants ont fait appel à un prestataire pour rabattre provisoirement leur plante. Depuis, l'une des copropriétés fait régulièrement tailler sa vigne vierge pour éviter que le problème ne se reproduise.

Les acteurs impliqués et leurs interactions

➤ *Les habitants*

Quel que soit le type d'entretien appliqué, les acteurs centraux dans la prise de décision sont des habitants. En-dehors du cas déjà évoqué d'une habitante opposée à la présence de plantes grimpantes, qui a décidé seule de les éliminer, la prise de décision a impliqué dans tous les autres cas la majorité des copropriétaires. La décision se prépare et est nourrie par des échanges entre les résidents dans des contextes informels, mais la décision est toujours entérinée dans les instances officielles de la copropriété.

Il existe rarement un total consensus au sein des résidences sur les plantes grimpantes et la conduite à tenir par rapport à ces objets. Dans la quasi-totalité des résidences, quelques habitants sont ouvertement opposés à la présence de murs végétalisés, ou au moins expriment des inquiétudes à leur sujet. Ainsi, toute décision implique des négociations entre ces personnes et la majorité, mais leur poids minoritaire n'a pas de conséquences sur les décisions prises.

À deux adresses, les désaccords opposent des habitants qui « profitent » directement des murs végétalisés et les autres. Dans le XI^e arrondissement, une vigne vierge a été rabattue au rez-de-chaussée suite au ravalement. Le bâtiment se trouve au début d'une impasse très végétalisée, dont tous les immeubles n'appartiennent pas à la même copropriété. Les habitants du bâtiment en question profitent peu de la verdure de l'impasse, car leur entrée est au début de la petite ruelle, ils ne circulent donc pas devant les plantes, ni devant la vigne vierge de leur immeuble. L'habitante du rez-de-chaussée, quant à elle, donne sur l'impasse et tient beaucoup à la présence de cette plante. Elle a donc négocié le maintien de la vigne vierge, à condition qu'elle la taille régulièrement au niveau du rez-de-chaussée. Elle ne l'a encore jamais fait, mais l'accord datant de 2 ou 3 ans, personne ne s'est encore manifesté au sujet de la réinstallation de la plante, encore discrète. L'habitante en question lit ses désaccords en des termes socioéconomiques. Les habitants de son bâtiment sont des personnes d'un niveau économique inférieur à ceux des autres bâtiments de la cour, ce qui expliquerait selon elle que leurs contraintes économiques et leur rapport au végétal sont différents. Dans une résidence du V^e arrondissement, chaque taille de la vigne vierge donne lieu à une négociation musclée entre les habitants qui donnent sur la cour, et donc sur la plante, et ceux qui donnent sur la rue. Ces derniers sont partisans de coupes drastiques, pour limiter la fréquence

de l'entretien, et donc les frais. Ceux de la cour militent pour simplement délimiter la plante, car elle masque un mur blanc aveugle qu'ils n'apprécient guère.

Dans le XI^e arrondissement, un bâtiment au fond d'une cour est occupé par trois copropriétaires, au fond d'une cour, et accueille une glycine. L'habitant du rez-de-chaussée est considéré comme responsable de la plante, car il l'a lui-même plantée dans sa cour privative. Aujourd'hui, il apprécie toujours sa présence, mais elle représente aussi une charge, car il en assure seul la taille et elle a peu d'avantages pour lui : le feuillage est en hauteur et elle apporte beaucoup d'ombre dans son logement. Cependant, les autres habitants y sont très attachés et, par souci de bonne entente, il conserve la glycine et l'entretient.

➤ *Les syndics*

De nombreuses copropriétés ont tendance à se tourner systématiquement vers leur syndic en cas de problèmes (Honorat 2003), surtout lorsqu'ils concernent les parties communes. Il semblerait que ce ne soit pas le cas pour les murs couverts de plantes grimpantes. Nous l'avons vu, le syndic est impliqué seulement dans les cas où les résidents choisissent de faire appel à des professionnels. Les copropriétaires ont tous affirmé que le rôle de leur syndic avait toujours été purement administratif lors de ces transactions. Il serait intéressant de savoir si les gestionnaires de syndic font des prescriptions aux professionnels choisis.

Les relations entre les copropriétaires et leur syndic sont souvent compliquées. Peu d'habitants rencontrés leur font véritablement confiance et beaucoup se plaignent du décalage entre le prix qu'ils payent et la qualité du service rendu. Le rôle des syndics dans les décisions qui concernent les murs végétalisés est jugé très faible par les habitants, voire inexistant. Il est possible que les habitants minimisent le rôle de ces acteurs. Les syndics sont notamment représentés dans les réunions de copropriétés, au cours desquelles les décisions d'intervention sur les plantes grimpantes sont prises.

➤ *Les professionnels*

En cas de taille ou de rabattement, les copropriétaires et leur syndic traitent avec des entreprises spécialisées dans l'entretien des espaces verts et (ou) l'élagage. Au sein de ces entreprises, les personnes qui négocient les contrats et les interventions sont des paysagistes et des chefs d'entreprises. Les professionnels qui interviennent ensuite sur le terrain (élagueurs, cordistes, alpinistes...) sont des personnes différentes, éventuellement des sous-traitants. Ces prestataires ont un rôle prescriptif important. Les habitants leur laissent souvent le champ libre et suivent leurs préconisations. Il arrive parfois que les copropriétaires et les professionnels échangent au sujet de l'intervention, voire que les habitants donnent des consignes claires.

En cas de ravalement, les professionnels peuvent proposer différentes solutions par rapport aux plantes accrochées aux murs (rabattement ou élimination), mais nous ignorons si toutes les possibilités sont systématiquement présentées aux habitants. En outre, il semblerait que les interventions en cas de ravalement ne soient pas toujours effectuées par des

professionnels spécialisés dans la taille de végétaux. Une enquête dédiée serait nécessaire pour une connaissance plus fine de ces situations.

Les interactions entre professionnels de la taille et habitants se passent généralement bien. Seul un groupe d'habitants se plaint de son prestataire, dont les employés auraient brutalement tiré sur leur vigne vierge, ce qui l'aurait abîmée et fragilisée à certains endroits. Les relations entre les syndicats et les prestataires ont été peu renseignées dans cette enquête, là encore un travail dédié permettrait d'en savoir plus sur leurs interactions autour des murs végétalisés.

Dans les cas de rénovation thermique étudiés par le sociologue Gaëtan Briseperrière (2014), « la décision de travaux en copropriété est éminemment collective puisqu'elle procède d'un vote des copropriétaires et des effets de prescription du syndic et des entreprises ». Ici, qu'elle entraîne des travaux ou non, la décision de gestion des murs végétalisés est aussi collective, mais les effets de prescription demandent à être plus finement mesurés, en ce qui concerne les entreprises prestataires et surtout les syndicats.

Les facteurs qui pèsent sur les choix des habitants

Les habitants justifient le maintien de leur mur végétalisé par les attributs positifs associés à ces installations : l'esthétisme et l'agrément apporté par le vert autour de soi¹⁹. Trois personnes ont explicitement mentionné la contribution des plantes à l'attractivité et à la valeur des biens de leur résidence.

Quelle que soit la gestion adoptée (taille, rabattement ou suppression), les justifications dominantes pour agir sur les végétaux grimpants sont la prévention de dégâts matériels et l'évitement de coûts. En cas de taille régulière, les habitants expliquent vouloir éviter des coûts liés à des dégradations matérielles. En cas de rabattement ou de suppression, ils disent éviter ces coûts, mais aussi ceux d'un entretien par des professionnels.

Le souci d'ordre porte ponctuellement sur un registre social : des copropriétés interviennent sur leur mur pour éviter des conflits de voisinage, lorsque les rameaux atteignent des parcelles adjacentes. Lorsque les habitants optent pour une taille, ils évoquent aussi la gêne que les plantes trop développées peuvent représenter, principalement au niveau des ouvertures (fenêtres et volets). Ils justifient également cet entretien par le fait de limiter l'invasion. Cette justification rejoint l'objectif de prévenir des dégâts matériels mais, tel qu'elle est formulée par certains habitants, elle contient aussi le registre de l'invasion et de la peur d'une perte de contrôle. De telles craintes sont des sentiments très communs face à la nature (Terrasson 1991) et elles sont, dans le cas de façades végétalisées, accentuées par la hauteur des végétaux qui complique, voire rend impossible, la surveillance et l'action sur ces plantes par les habitants. En cas de coupe définitive, au souhait de prévenir des dégâts et des coûts s'adossait la présence d'animaux indésirables, pigeons dans un cas, insectes et souris dans l'autre. Cependant, dans les résidences étudiées, la présence de cette faune n'a jamais justifié à elle seule une action sur un mur.

¹⁹ Voir *supra*, p. 18.

On constate donc que les enjeux de propreté, d'ordre, d'image et de sociabilité qui se cristallisent autour des parties communes de l'habitat collectif (Haumont & Morel 2005) se retrouvent en partie dans les justifications mobilisées par les habitants pour expliquer leur choix de gestion. Le souci d'ordre porte principalement sur le registre matériel, mais aussi social, par rapport au voisinage. Les murs végétalisés participent très positivement à l'image des résidences, en termes de cachet, d'esthétique et de valeur immobilière. Les questions de propreté se retrouvent surtout par rapport aux feuilles et aux fruits qui tombent à certaines saisons, pour certaines espèces, mais ces problématiques entraînent surtout des opérations de nettoyage des parties communes, sans impacter directement les plantes. Les murs végétalisés, et plus généralement la végétalisation des parties communes, n'ont pour ainsi dire jamais été associés à des questions de sociabilité. Lorsque ce sujet était abordé, c'était pour regretter l'absence ou la perte de convivialité par rapport au passé, avec des considérations plus générales sur l'ambiance et les rapports sociaux dans les résidences. Un lien direct avec la végétalisation a été fait dans une seule copropriété du XI^e, mais de manière négative. Le changement de population décrit par une habitante, avec un nivellement vers le haut, favorise selon elle un intense jardinage des parties communes, mais il va aussi de pair avec une plus grande privatisation de ces espaces.

Les autres facteurs qui influencent les choix

Face à ces préoccupations communes, la décision collective penche vers l'une ou l'autre gestion suivant les postures majoritaires dans la copropriété vis-à-vis du mur. Elles sont de quatre types :

- La non implication (la personne ne se prononce pas sur le mur végétalisé au sein des instances de gouvernance de la copropriété).
- L'appréciation positive (la personne apprécie le mur tant qu'il ne pose pas de problème, elle n'hésitera pas à opter pour sa suppression si besoin).
- L'attachement (la personne a un lien affectif avec le végétal).
- L'opposition (la personne est opposée à la présence d'un mur végétalisé dans sa résidence).

Ces différents rapports au mur sont influencés par différents facteurs. Le profil socio-économique des individus pèse de deux façons. D'abord, certains milieux socio-culturels, en particulier les classes intellectuelles, qui portent des dynamiques de gentrification dans des quartiers anciennement ou toujours populaires, sont particulièrement attachés à la végétalisation de leur lieu de vie (Clerval 2013). Ces appartenances sociales favorisent donc un attachement aux façades végétalisées. Le profil socio-économique détermine aussi les moyens financiers des résidents. Or, la question financière entre explicitement en jeu dans le choix d'un type de gestion, notamment par rapport au coût que représente une taille par des prestataires. Dans les 4 cas de suppression de plantes que nous avons étudiés, le poids financier d'un éventuel entretien a compté dans le choix des habitants, qui refusaient ou n'étaient pas en mesure d'assurer une telle charge.

La taille des copropriétés pèse aussi sur ce facteur financier : plus une copropriété est grande et plus les dépenses sont partagées. Dans notre panel, les résidences de moins de dix copropriétaires qui ont recours aux services de professionnels sont toutes composées d'habitants aisés. Les 20 cas étudiés n'ont pas confirmé notre hypothèse de départ selon laquelle les grandes copropriétés auraient tendance à déléguer la décision à des acteurs comme leur syndic. En revanche, les grands groupes d'habitants favorisent une dissolution du sentiment de responsabilité, ce qui peut accentuer les rapports

déjà distants que beaucoup d'habitants entretiennent avec ces objets que sont les murs végétalisés. Le processus de décision dans les petites et grandes copropriétés est finalement assez similaire, car la décision est presque toujours prise par une majorité lors des réunions de copropriétés. Nous l'avons déjà précisé, il est possible que l'influence d'autres acteurs, notamment le syndic, soit minimisé par les habitants.

Enfin, nous l'avons aussi évoqué, la situation des logements des copropriétaires peut influencer leur rapport au mur végétalisé, suivant qu'ils en profitent ou non, que la vue de leur fenêtre donne sur le mur ou non. Au sein d'un même collectif d'habitants, des intérêts divergents peuvent donc se dessiner entre les habitants, suivant leur moyen financier ou la situation de leur logement. Ce sont alors différentes visions des parties communes et de leur rôle qui se confrontent (cadre de vie de qualité, bien-être, appropriation... vs maintien du bon état des installations, rationalité économique...).

La répartition au sein des groupes de copropriétaires de ces différentes postures fait basculer la décision collective en faveur d'une gestion ou d'une autre, après d'éventuels échanges et négociations entre habitants. Lorsqu'ils sont majoritaires à ne pas être impliqués sur le sujet, l'absence de gestion joue la plupart du temps en faveur du développement des plantes, plus rarement en défaveur (voir les deux murs sur lesquels les plantes ont été supprimées par une habitante qui est intervenue seule sans qu'aucun habitant ne se manifeste). Le jardinage des espaces communs par les habitants eux-mêmes favorisent logiquement une implication et un attachement particulier au végétal. L'inverse est moins systématique : un jardin de copropriété entretenu par un jardinier peut faire l'objet d'un attachement fort chez les habitants.

Contrairement à notre hypothèse de départ, le statut des propriétaires, occupants ou bailleurs, n'est pas apparu comme déterminant dans les processus de décision. Les uns comme les autres peuvent être impliqués ou non dans leur copropriété et sur le sujet des murs végétalisés.

Conclusion

Synthèse des principales conclusions sur la gestion des plantes grimpantes dans les copropriétés parisiennes :

- Dans les discours des copropriétaires, les plantes grimpantes apparaissent comme des objets naturels ambigus. Leur rôle est principalement ornemental, mais elles peuvent aussi faire l'objet d'un véritable attachement par certains propriétaires. Chez la majorité, ces appréciations positives s'accompagnent de discours négatifs, qui constituent ces végétaux en menace vis-à-vis du bâti et d'un certain ordre dans les parties communes.
- Dans les copropriétés étudiées, les habitants se présentent comme les acteurs principaux impliqués dans les choix de gestion des murs végétalisés sans support, quelle que soit la taille des résidences. Les groupes les plus fortement impliqués dans les résidences étudiées, sur la végétalisation et en général dans leur résidence, sont les retraités et les classes intellectuelles.
- Certaines copropriétés n'interviennent pas sur leur plante grimpante, même fortement développée. L'absence de gestion se fonde selon les cas sur une large majorité de propriétaires non impliqués sur le sujet ou sur une minimisation, voire un déni des risques matériels couramment associés à ces végétaux.

- Deux grands types d'événements peuvent provoquer une intervention sur les grimpantes : ceux qui s'imposent à la copropriété (travaux/ravalement, plainte/demande des voisins ou d'un copropriétaire, chute de la plante), ceux qui font suite à un diagnostic établi au sein de la copropriété, lié au développement de la plante.
- Lorsque l'événement s'impose à la copropriété, le processus de décision se fait en réaction et impliquent automatiquement le syndic et parfois des professionnels. En cas de diagnostic interne lié au développement de la plante, les habitants prennent seuls la décision de maintenir sans tailler, tailler ou supprimer, sans avoir recours à l'expertise. S'ils décident de faire tailler, ils ont recours aux services de professionnels et en informent alors leur syndic. La recherche de prestataires est effectuée par le syndic ou les habitants.
- Les habitants nient tout rôle prescriptif du syndic sur ce sujet, mais il est possible que l'influence de cet acteur soit minimisée. Les professionnels ont au contraire un fort rôle prescriptif et les habitants leur font majoritairement confiance.
- Ces processus aboutissent à trois types d'intervention : une taille par des professionnels (dans de rares cas, la taille est effectuée par un habitant, lorsque la plante est accessible), le rabattement au RDC par des professionnels (provisoire ou définitif), l'élimination de la plante.
- Les habitants justifient le maintien des plantes par : l'esthétisme, l'agrément (le plaisir de la nature près de soi, le vert et les animaux attirés), l'habillage de murs jugés laids, la valorisation de leur résidence.
- Les habitants justifient une taille régulière par : la prévention de dégâts matériels, parfois de problèmes avec les voisins, la nécessité de limiter la gêne aux ouvertures, la nécessité de limiter l'invasion.
- Ils justifient le maintien au RDC ou la suppression des plantes par : la prévention de dégâts matériels, parfois de problèmes avec les voisins, la limitation des coûts (d'un entretien ou de dégâts matériels), la présence d'animaux indésirables (dans deux cas d'élimination des plantes).
- Face aux mêmes événements et préoccupations, les groupes d'habitants n'optent pas tous pour le même type de gestion. La posture majoritaire fait pencher la décision collective vers une gestion ou l'autre. Les postures sont de quatre types : la non implication, l'appréciation positive, l'attachement, l'opposition. Ces postures sont influencées par le profil socio-culturel et le capital économique des personnes. La taille des copropriétés influe aussi sur le facteur financier, puisque plus la copropriété est grande, plus les charges des parties communes sont partagées.
- À l'échelle de notre panel, aucune différence n'apparaît entre les copropriétés majoritairement composées d'occupants ou de bailleurs. L'implication des bailleurs dans leur copropriété est aléatoire, comme celle des occupants, même si le rapport à leur bien et à leur résidence n'est pas le même.
- Les rapports souvent distants avec ces objets n'induisent pas une délégation de la décision. Ils jouent souvent en faveur d'un développement libre des plantes, plus rarement en défaveur, lorsque des interventions sont décidées individuellement ou sans consulter les copropriétés voisines, qu'on suppose *a priori* opposées à la présence des plantes sur leur parcelle.

Ces conclusions sont valables pour les cas de plantes grimpantes accrochées sans support. La mise en place de murs végétalisés avec supports simples ou plus sophistiqués nécessite dès le départ une décision collective, voire un véritable projet, afin que l'installation et les coûts soient validés par tous. Les acteurs impliqués et leur rôle prescriptif est certainement très différent dans le cas de murs plus techniques, car il demande un recours obligatoire à des techniciens.

La pérennité des murs végétalisés sans support : freins et préconisations

Les principaux freins à la pérennité des murs végétalisés sans support, identifiés dans ce travail, sont :

- La mauvaise réputation en partie justifiée des plantes directement accrochées aux surfaces des murs, surtout au niveau des dégâts matériels qu'elles peuvent occasionner, qui font de ces plantes une menace.
- La difficulté de contenir des espèces à forte croissance, qui se développent à des hauteurs inatteignables pour les habitants et qui atteignent facilement des parcelles voisines, dans un contexte urbain ultra-dense.
- Les coûts engendrés par l'entretien de ces plantes en hauteur ou par les dégâts qu'elles occasionnent (même si les habitants agissent plus souvent sur ces végétaux de manière préventive), surtout dans des copropriétés petites ou aux moyens limités.
- Le manque de recours à l'expertise dans les cas où les copropriétés font seules un diagnostic lié au développement des plantes, qui peut amener à une suppression du mur végétalisé.

Au vu des freins identifiés, un certain nombre de préconisations peuvent être formulées :

- Faire la promotion d'espèces autres que le lierre et la vigne vierge, dont la croissance est très forte. Les espèces doivent demander peu d'entretien, avec une hauteur maximale plus limitée, de préférence à feuillage persistant.
- Faire la promotion de supports simples et peu coûteux pour éloigner les plantes des façades, ce qui a plusieurs avantages. L'installation d'un tel dispositif nécessite l'accord de la majorité, donc relèverait dès le départ d'un projet collectif (ce qui peut aussi alourdir les processus, la plantation de grimpante qui relève d'initiative individuelle est forcément moins contraignante). Avec de tels supports, les murs sont préservés et les plantes n'ont pas besoin d'être coupées en cas de ravalement. Cependant, la question du support n'est pas non plus simple, le matériau a de l'importance, tout support ne convient pas pour toutes les hauteurs et les plantes peuvent aussi occasionner des dégradations des supports eux-mêmes (Dunnett & Kingsbury 2008).
- Rechercher des moyens techniques simples et peu coûteux qui permettraient de contenir les grimpantes sur une façade.
- Les thèmes de l'environnement et de la biodiversité doivent être intégrés à la promotion des murs végétalisés. Cependant, le discours ne peut pas être uniquement orienté sur ces sujets car, spontanément, peu d'habitants les associent à leurs plantes grimpantes.
- Proposer un service d'expertise clairement identifié, accessible et peu coûteux, pour évaluer l'état des murs et les éventuels coûts des interventions. Cela permettrait peut-être de rassurer les habitants ou de mieux les informer sur les possibilités, les risques et les coûts des différents types de gestion.

Perspectives de recherche

Cette recherche pourrait se poursuivre par une enquête quantitative auprès des copropriétaires, pour saisir à une échelle plus large les scénarii identifiés quant aux processus décisionnels dans la gestion des murs végétalisés. Le rôle des syndicats et leurs préconisations éventuelles en matière de murs végétalisés sont aussi des sujets à explorer. Une enquête

spécifique sur le traitement des plantes en cas de ravalement serait utile pour connaître les pratiques et les préconisations des différents acteurs impliqués dans ces travaux.

Je tiens à remercier Philippe Clergeau, directeur du projet Ecoville, Richard Raymond, qui m'a accompagnée tout au long de ce travail, tous les membres du Ladyss et toutes les personnes rencontrées sur le terrain qui ont accepté de contribuer à cette recherche.

Bibliographie

Aggéri G. 2010. *Inventer les villes-natures de demain... Gestion différenciée, gestion durable des espaces verts*, Dijon, Educagri éditions, 199 p.

ANAH. 2011. « Les logements en copropriété dans l'Enquête Nationale Logement 2006 », 43 p.

APUR 2003. « La propriété foncière et immobilière à Paris », 32 p.

APUR 2013. « Étude sur le potentiel de végétalisation des toitures terrasses à Paris », 39 p. Disponible en ligne : http://www.apur.org/sites/default/files/documents/vegetalisation_toitures_terrasses.pdf.

APUR 2016. « Recensement des murs végétaux parisiens : cartographie et typologies. État d'avancement 2016 », 13 p. Disponible en ligne : http://www.apur.org/sites/default/files/documents/recensement_murs_vegetaux_avancement_2016.pdf.

Berardi U. & Ghaffarianhoseini A. 2014. « State-of-the-art analysis of the environmental benefits of green roofs », *Applied energy*, vol. 115, p. 411-428.

Bernier A.-M. 2011. « Les plantes grimpantes, une solution rafraîchissante », Centre d'écologie urbaine de Montréal, 79 p. Disponible en ligne : http://www.ecologieurbaine.net/documents/les_plantes_grimpantes_une_solution_rafraichissante_0.pdf.

Bonnin P. 1990. « L'utile et l'agréable. La question de l'esthétique dans l'enquête d'architecture rurale du musée national des Arts et Traditions Populaires (1943-1947) », *Études rurales*, n°117, p. 39-72.

Bonnin P. 2005. « L'immeuble parisien et sa loge : seuils et rituels des espaces d'articulation », in Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, p. 231-254.

Bonnin P. & Clavel M. 2010. « Introduction. Quand la nature s'urbanise », *Ethnologie française*, vol. 40, n° 4, p. 581-587.

Bosvieux J. 2005. « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Economie et statistique* 381-382, p. 41-61.

Bosvieux J. 2010. « Les logements en copropriété », *ANIL Habitat actualité* mai 2010, 6 p.

- Brisepierre G. 2014. « Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique », *Flux* 2014, vol. 2, n° 96, p. 31-39.
- Charmes E. 2005. « Entre ouverture et fermeture : les rapports à autrui dans les tissus périurbains », in Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, p. 109-121.
- Charpy M. 2007. « L'ordre des choses. Sur quelques traits de la culture matérielle bourgeoise parisienne, 1830-1914 », *Revue d'histoire du XIXe siècle* 34, p. 105-128.
- Clerval A. 2008. « Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris », *Espaces et sociétés* 132-133, vol. 1, p. 91-106.
- Clerval A. 2010. « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris : une carte de synthèse », *Cybergeog : European Journal of Geography* [En ligne]. URL : <http://cybergeog.revues.org/23231>.
- Clerval A. 2013. *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte, 255 p.
- Corbillé S. 2013. *Paris bourgeoise, Paris bohème : la ruée vers l'Est*, Paris, Presses universitaires de France, 286 p.
- Cormier L., Joliet F. & Carcaud N. 2012. « La biodiversité est-elle un enjeu pour les habitants ? », *Développement durable et territoires* [En ligne], vol. 3, n° 2. URL : <http://developpementdurable.revues.org/9319>.
- Dubost F. 1997. *Les jardins ordinaires*, Paris, Éditions de l'Harmattan, 174 p.
- Dubost F. 1999. « Plates-bandes et herbes folles : les ethnologues au jardin », in Brunon H. (Ed.), *Le jardin, notre double : sagesse et déraison*, Paris, Autrement, p. 17-30.
- Dunnett N. & Kingsbury N. 2008. *Toits et murs végétaux*, Arles, Éditions du Rouergue, 254 p.
- Feschet V. 2005. « Grands principes et petits arrangements : les espaces communs dans les copropriétés "normales" du sud de la France », in Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, p. 123-143.
- Frileux P. 2010. « À l'abri de la haie dans le bocage pavillonnaire », *Ethnologie française* vol. 40, n° 4, p. 639-648.
- Frileux P. 2013. *Le bocage pavillonnaire. Une ethnologie de la haie*, Paris, Créaphis Éditions, 287 p.

- Godet L. 2010. « La “nature ordinaire” dans le monde occidental », *L'Espace géographique*, vol. 4, tome 39, p. 295-308.
- Golovtchenko N. & Souchet F. 2005. « Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines », Rapport de recherche, Toulouse, CERTOP Maison de la Recherche, 130 p.
- de Gourcy C. & Pinson D. 2005. « Construire la civilité. Deux copropriétés résidentielles aixoises », in Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, p. 169-184.
- Guinaudeau C. 2015. *Végétalisation des murs : conception, mise en œuvre, entretien et maintenance*, Marne-la-Vallée, CSTB Editions, 110 p.
- Haumont B. 2005. « Préface. Entre public et privé : des espaces et des lieux toujours en chantier », in Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, p. XV-XXXIII.
- Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- Honorat A. 2003. « Entre privé et public : les rapports de cohabitation et les usages des espaces dans les ensembles résidentiels », Rapport final, Direction de l'architecture et du patrimoine, Mission du patrimoine ethnologique, 76 p.
- IAU Île-de-France, APUR, DRIEA, INSEE 2017. « Les conditions de logements en Île-de-France », Édition 2017 d'après l'enquête logement 2013, 191 p.
- Insee 2017. « Un premier enfant à 28,5 ans en 2015 : 4,5 ans plus tard qu'en 1974 », Insee Première 1642, 4 p.
- Le Garrec S. 2015. « Copropriétaires « leaders » de projets de rénovation énergétique : des « porte-parole » de la transition énergétique ? », in Zélem M.-C. & Beslay C. (dirs), *Sociologie de l'énergie. Gouvernance et pratiques sociales*, Paris, CNRS Editions, p. 125-134.
- Lepoutre D. 2010. « Histoire d'un immeuble haussmannien. Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », *Revue française de sociologie* 2, vol. 51, p. 321-358.
- Long N. & Tonini B. 2012. « Les espaces verts urbains : étude exploratoire des pratiques et du ressenti des usagers », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement* [En ligne], vol. 12, n° 2. URL : <http://vertigo.revues.org/12931>.

- Manso M. & Castro-Gomes J. 2015. « Green wall systems : a review of their characteristics », *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, vol. 41, p. 863-871.
- Med B. & Fuchs A. 2009. « La végétalisation des bâtiments », DREIF, EDPA Ile-de-France, 46 p. URL : <https://issuu.com/ekopolis/docs/res-1209-vegetalisation-des-batiments-rapport>.
- Menozzi M.-J. 2007. « “Mauvaises herbes”, qualité de l’eau et entretien des espaces », *Natures Sciences Sociétés*, n° 15, p. 144-153.
- Menozzi M.-J., Marco A., Bertaudière-Montes V., Léonard S., Provendier D. & Plante & cité 2011. « Les plantes sauvages en milieu urbain, un désordre naturel ? Synthèse de l’étude socio-écologique », 11 p. URL : www.ecophytozna-pro.fr/data/synthese_etude_socio_ind.pdf.
- Mermet L., Billé R., Leroy M., Narcy J. & Poux X. 2005. « L'analyse stratégique de la gestion environnementale : un cadre théorique pour penser l'efficacité en matière d'environnement », *Natures Sciences Sociétés*, vol. 13, n° 2, p. 127-137.
- Micoud A. 2000-2001. « L’écologie urbaine comme utopie contemporaine », *Quaderni*, n° 43, p. 101-116.
- Moley C. 2005. « Espace intermédiaire : généalogie d’un discours », in Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l’homme, Paris, p. 37-47.
- Morel A. 2005. « Introduction. La civilité à l’épreuve de l’altérité », in Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l’homme, Paris, p. 1-20.
- Paris H. 2005. « L’inconnu familial, les interactions dans les parties communes d’un immeuble lyonnais », in Haumont B. & Morel E. (dir.) 2005. *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l’homme, Paris, p. 209-230.
- Perini K. & Magliocco A. 2012. « The integration of vegetation in architecture, vertical and horizontal greened surfaces », *International journal of biology*, vol. 4, n° 2, p. 79-91.
- Pinçon M. & Pinçon-Charlot M. 2008. *Sociologie de Paris*, Paris, La découverte, 128 p.
- Plante & cité, ARRDHOR 2013. « Enquête et retour d’expériences de gestionnaires de murs végétalisés », 30 p.
- Poulot M. 2014. « L’invention de l’agri-urbain en Île-de-France. Quand la ville se repense aussi autour de l’agriculture », *Géocarrefour*, vol. 89, n°1-2, p. 11-19.

- Riboulot-Chetrit M. 2016. « Les habitants et leur jardin : relations au vivant, pratiques de jardinage et biodiversité au cœur de l'agglomération parisienne », Thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 439 p.
- Saadatian O., Sopian K., Salleh E., Lim C.H., Riffat S., Saadatian E., Toudeshki A. & Sulaiman M.Y. 2013. « A review of energy aspects of green roofs », *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, vol. 23, p. 155-168.
- Salomon Cavin J. & Ernwein M. 2014. « La ville fertile. Un mythe fondateur pour l'agriculture urbaine à Genève », in Donadieu P., *L'agriurbanisation, rêves ou réalités ?*, Paris, Editopics, p. 18-35.
- Santini C. 2013. « Promenades plantées et espaces verts : un regard historique sur la nature en ville de Paris », *Demeter* 2013, p. 211-226.
- de Sardan J.-P. O. 1995. « La politique du terrain », *Enquête* [En ligne] 1. URL : <http://enquete.revues.org/263>.
- Simon E. 2013. « Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation. Les lieux de la ville », Octobre 2013, HAL [En ligne]. URL : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01098315/document>.
- Terrasson F. 1991. *La peur de la nature*, Paris, Sang de la terre, 192 p.
- Watissée P. 2015. « Les murs végétalisés à Paris – Systèmes de gouvernance et pérennité : évaluation des appréciations citadines », Mémoire de Master 1, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 63 p.