

2026

de mission

Rapport

Notre raison d'être :

Assembler les métiers et les compétences,
ouvrir de nouveaux possibles
pour aménager des villes durables,
émancipatrices et sobres, qui participent
à la vitalité de l'Est Parisien

Nous sommes **un collectif à taille humaine**, engagé pour garantir l'habitabilité de la zone dense de l'Est parisien.

Nous croyons à la **possibilité d'une ville durable** :
une ville qui s'adapte et préserve les ressources
pour revitaliser les modes de vie et l'environnement.

Aménageur atypique et pluridisciplinaire, nous fédérons
nos partenaires pour intervenir sur l'ensemble de la chaîne
urbaine afin de livrer des projets émancipateurs pour **faire
de la ville un bien commun accessible à tous ses habitants**.

Nous osons l'expérimentation et ouvrons de nouveaux possibles
en réinterrogeant nos pratiques et en bousculant parfois
les cadres normatifs.

Confronter notre mission à la réalisation de nos projets : le plaisir de faire

2025 n'a pas emporté avec elle la crise qui nous chahutait en 2024. Les défis sont restés immenses pour protéger notre raison d'être et construire une ville durable, sobre en ressources et propice aux mixités. Mais 2025, a été le théâtre de l'accélération de l'opérationnalité et de l'envergure de nos projets, confortant le collectif de MAB SPL dans sa mission.

La livraison de grands équipements (médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon, centre municipal de santé Madeleine Brès, gare routière de Nogent-sur-Marne) a été l'aboutissement de plusieurs années d'engagement auprès de nos actionnaires et de l'importance de contribuer à l'accessibilité de services publics de proximité et de qualité.

Le lancement de chantiers sur lesquels se déploient des objectifs forts et propres à notre feuille de route illustre l'ancrage de notre engagement dans le réel. L'acquisition et la restauration du talus des Carrières avec le soutien majeur de la Métropole du Grand Paris, est une des pièces centrales du projet d'extension du parc des Carrières et une étape essentielle concluant plus de cinq années de recherche et d'études. À l'instar du parc augmenté des Olympiades dont le chantier

débutera début 2026, ces deux projets appuient notre stratégie de renforcement des qualités écologiques des espaces existants et la recréation de connexions, dans un contexte de dégradation très forte des habitats qui constituent notre territoire, et des faibles enjeux écologiques qu'en conséquence ils revêtent aujourd'hui. Le démarrage du chantier du lot B sur la concession VDFA et l'obtention du permis de construire du projet porté par Coopimmo sur la concession Tassigny Auroux offrent respectivement l'assurance de pouvoir livrer nos premiers projets 100 % habitat locatif et en BRS.

La poursuite de l'engagement de la banque des Territoires à nos côtés avec la signature de la phase de réalisation des Démonstrateurs de la Ville Durable, complété sur certains projets par le soutien du Fonds Friche confortent nos ambitions sur la réduction des émissions carbone de nos projets via notamment une intensification des projets en réhabilitation. Appuyés par nos outils boussole carbone et le cadre prescriptif de la fiducie, le jury du projet dit EFG du Salengro et des lots AB de la Pointe, tous les deux dans la concession VDFA nous obligent avec nos partenaires à des ambitions renforcées.

Enfin, la force de l'écosystème autour de nos projets nous soutient et nous nourrit. Elle nous accompagne dans nos relations avec les usagers de notre territoire pour lesquels nos liens sont encore à renforcer. L'ancrage du projet de la Rampe avec l'ouverture d'un FabLab aux habitants, l'investissement du collectif Voix Machine et de centaines d'artistes par l'intermédiaire de Plateau Urbain d'une partie des locaux du Salengro ouvrent des nouvelles prises dans le tissu social de notre territoire.

Enfin, nos conversations avec des partenaires institutionnels, aménageurs enchantés à l'occasion des entretiens de l'aménagement (CVA), chercheurs engagés sur des sujets complémentaires à nos OSE, soutiennent nos ambitions et nos chantiers (adaptation, santé, terre végétales recyclées).

Ceux-ci ont vocation à rendre notre mission vivante et toujours perfectible. 2026 poursuivra cette ambition forte, chauffée au soleil de Marseille et par un collectif toujours plus engagé.



L'équipe de MAB SPL en 2025 à Marseille
MAB SPL

sommaire

I. MAB SPL en 20257

1. MAB SPL, AMÉNAGEUSE À MISSION	8
1.1. Métiers de MAB SPL	8
1.2. Territoires d’intervention de MAB SPL	9
1.3. Les chiffres-clefs 2025	10
1.4. L’aboutissement de la structuration de l’équipe	11
2. LES OPÉRATIONS STRUCTURANT L’ACTIVITÉ DE MAB SPL	13
2.1. VDFA : opération majeure, laboratoire de la ville décarbonée	16
2.2. Tassigny Auroux : couture urbaine	20
2.3. Alouettes Est : ville productive et résidentielle	23
2.4. Matène : acupuncture urbaine et restauration d’un espace de biodiversité majeur	24
3. 2025 : L’AFFIRMATION DE L’OPÉRATIONNALITÉ DES ACTIVITÉS	26
3.1. La livraison d’équipements majeurs	26
3.2. Le développement économique en pratique	27
3.3. Des partenariats institutionnels au cœur du modèle d’aménagement	28
3.4. Les temps forts de l’année 2025	29

II. Démarche de société à mission : l'an III31

1. LE COMITÉ DE MISSION	32
1.1. Le comité renouvelé d’un tiers en 2025	32
1.2. Le travail mené par le comité de mission en 2025	33
2. LA DIFFUSION COLLECTIVE DE L’AVIS DE L’AUDIT	34
3. NOUVELLES MODALITÉS D’ÉVALUATION	35
4. MISE EN ŒUVRE DES CHANTIERS OPÉRATIONNELS	37
5. PARTICIPATION À LA CONVENTION DES ENTREPRISES POUR LE CLIMAT	38

III. La conduite de la mission en 202539

1. LES CINQ OSE	40
2. AVANCEMENT 2025 : LES FIERTÉS DE L’ÉQUIPE MAB SPL	42
3. INDICATEURS DE RÉSULTAT DE LA MISSION 2025 DE MAB SPL	83

IV. CAP 202695

1. S’ADAPTER, MÉNAGER, RÉSISTER	98
2. ENGAGEMENTS DU PRÉSIDENT DE MAB SPL, JEAN-PHILIPPE GAUTRAIS	99

I. MAB SPL en 2025

1. MAB SPL, AMÉNAGEUSE À MISSION

1.1. Métiers de MAB SPL

MAB SPL OFFRE À SES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ACTIONNAIRES
SES SAVOIR-FAIRE ET EXPERTISES DANS QUATRE DOMAINES DU DÉVELOPPEMENT
URBAIN, PORTÉS DEPUIS 2023 PAR UNE DÉMARCHÉ FORTE DE TRANSITION :

L'aménagement
d'un territoire
urbain constitué



La construction
d'équipements publics



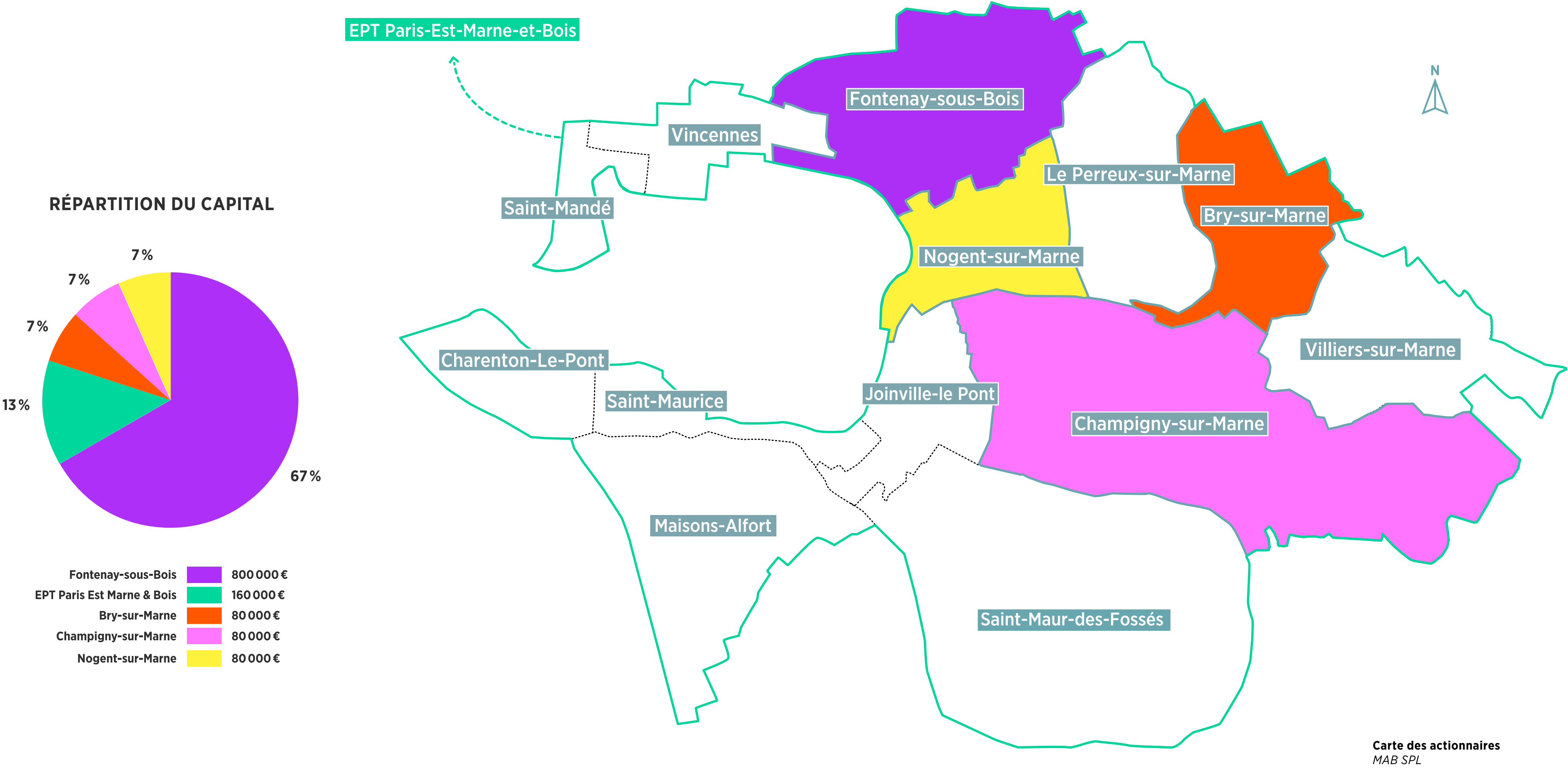
La mobilité



La revitalisation
commerciale



1.2. Territoires d'intervention de MAB SPL



1.3. Les chiffres-clefs 2025

Statuts

- ↳ société anonyme
- ↳ obtention de la qualité de société à mission : janvier 2023

13
années
d'existence

5
collectivités
actionnaires

22
collaboratrices et
collaborateurs en CDI,
CDD ou apprentissage

Cadres de direction	6
Cadres	11
Employés	2
Apprentis	3

36 %
ont + de 5 ans
d'ancienneté

14 %
2 à 5 ans
d'ancienneté

50 %
- 2 ans
d'ancienneté

équilibre
femmes-hommes

13
FEMMES

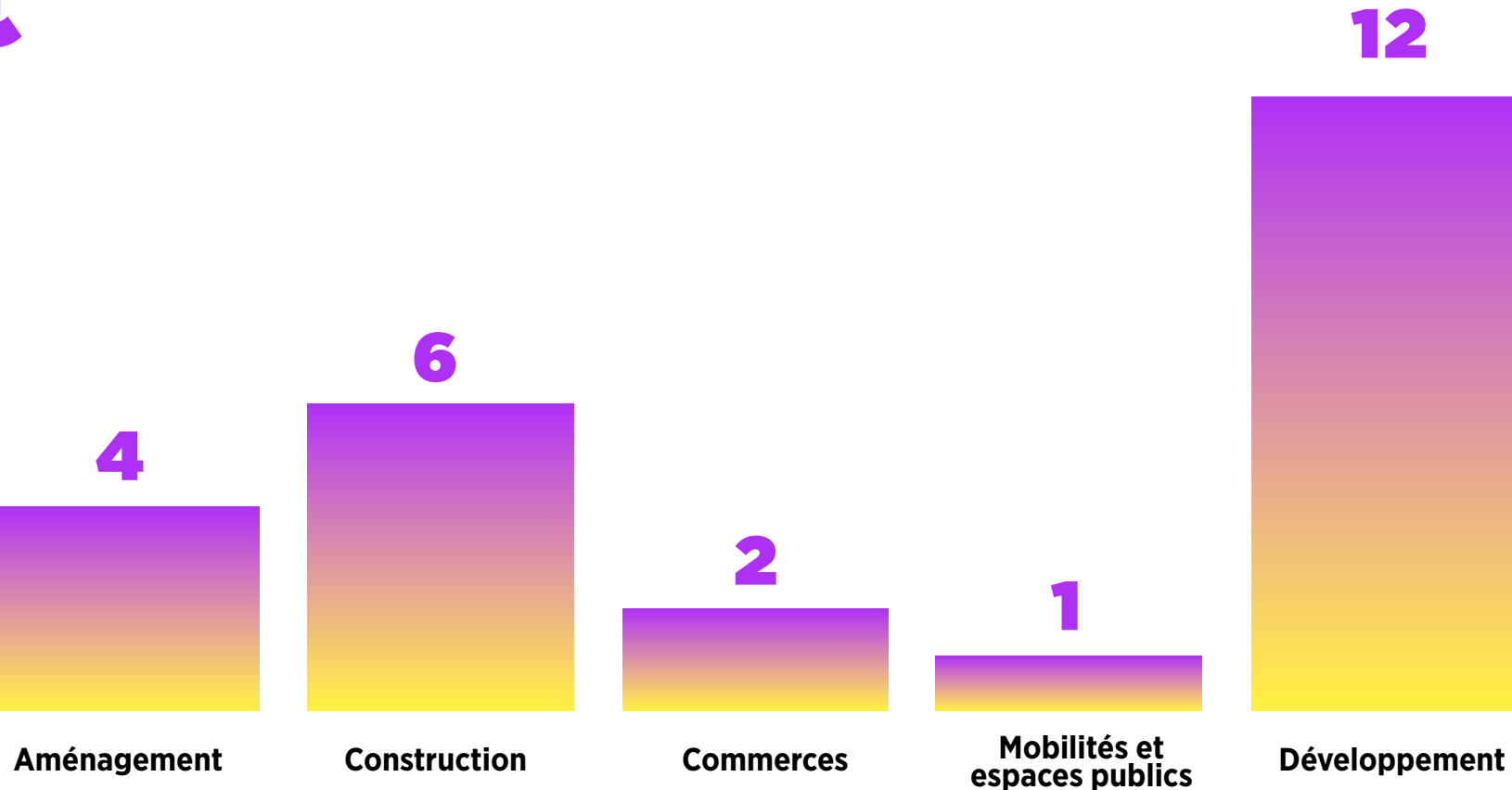
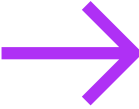
9
HOMMES

moyenne
d'âge

36
ans

1200 000 €
de capital social

25
opérations
en cours dont



Données financières

	2024	2025
Chiffre d'affaires	27 260 139 €	2 956 093 €
Produits d'exploitation	15 527 196 €	11 408 269 €
Charges d'exploitation	15 764 433 €	11 478 821 €
Résultat net après impôt	107 437 €	169 763 €
Fonds propres	2 073 976 €	2 243 738 €
Dont Capital social	1 200 000 €	1 200 000 €

1.4. L'aboutissement de la structuration de l'équipe

MAB poursuit en 2025 l'évolution de son organisation en cohérence avec la montée en charge des sujets opérationnels tout en maintenant les effectifs autour de 22 collaborateurs et collaboratrices :

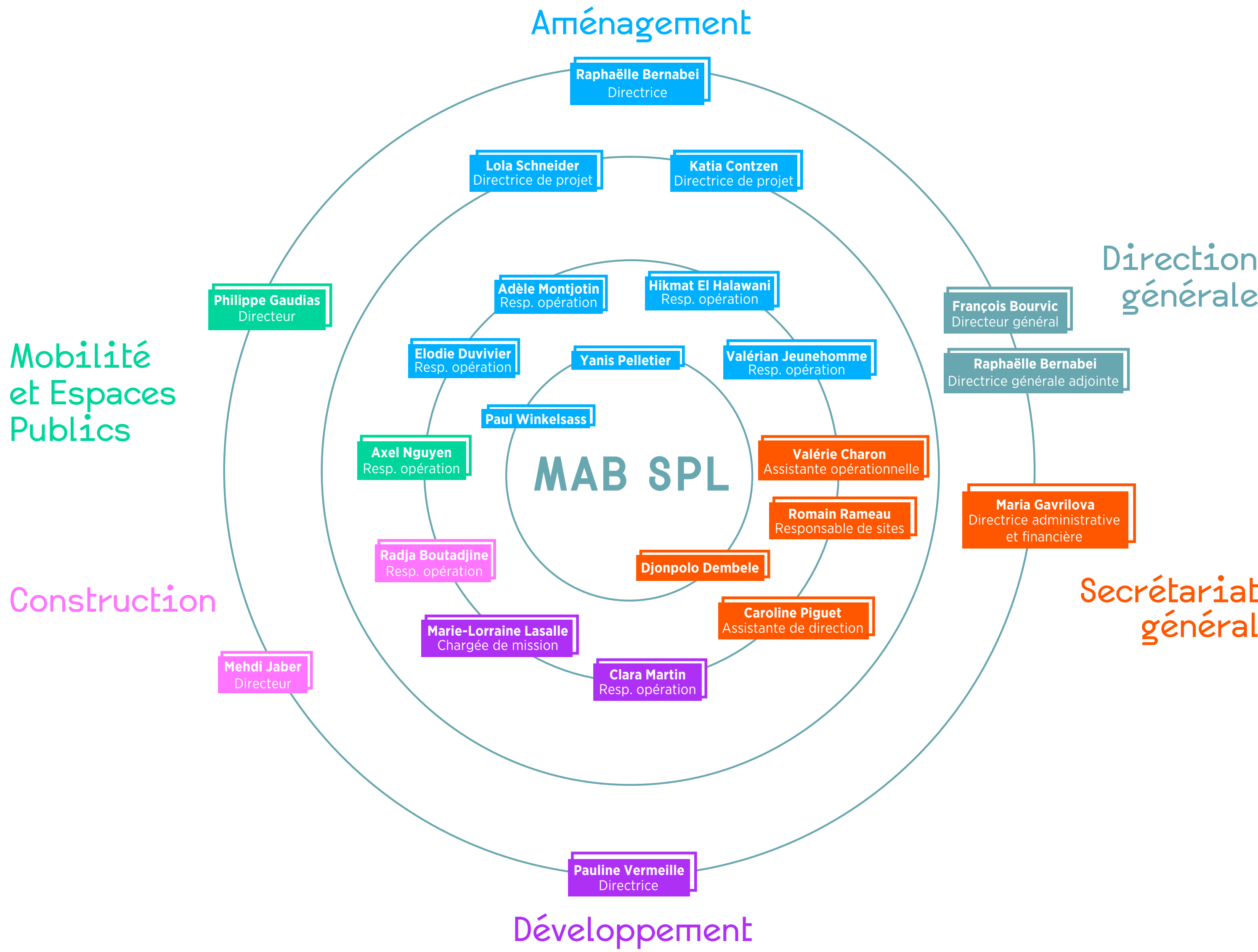
- Accueil au sein du comité de direction de la nouvelle directrice administrative et financière ;
- Nomination de deux directrices de projets au sein de la direction de l'aménagement en lien avec la territorialisation des opérations concédées en deux sous-secteurs opérationnels Est et Ouest ;
- Restructuration du secrétariat général avec la création d'un poste de directrice administrative et financière, et d'un poste de responsable de sites.



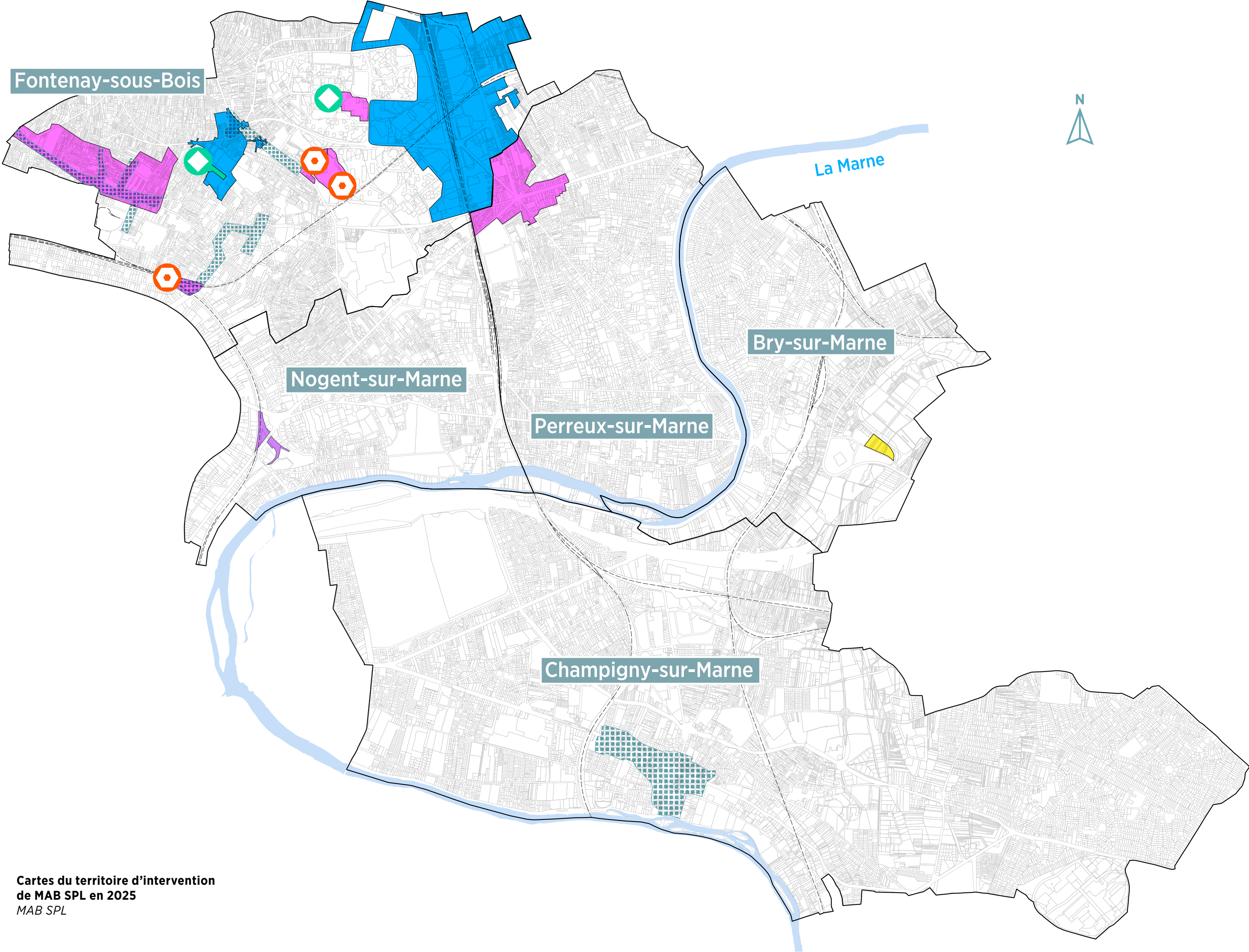
Le comité de direction de MAB SPL, de g. à d. François BOURVIC, Pauline VERMEILLE, Raphaëlle BERNABEI, Mehdi JABER, Maria GAVRILOVA, Philippe GAUDIAS.
Studio Bontant



Lola Schneider et Katia Contzen,
directrices de projets.
Agence Jarod

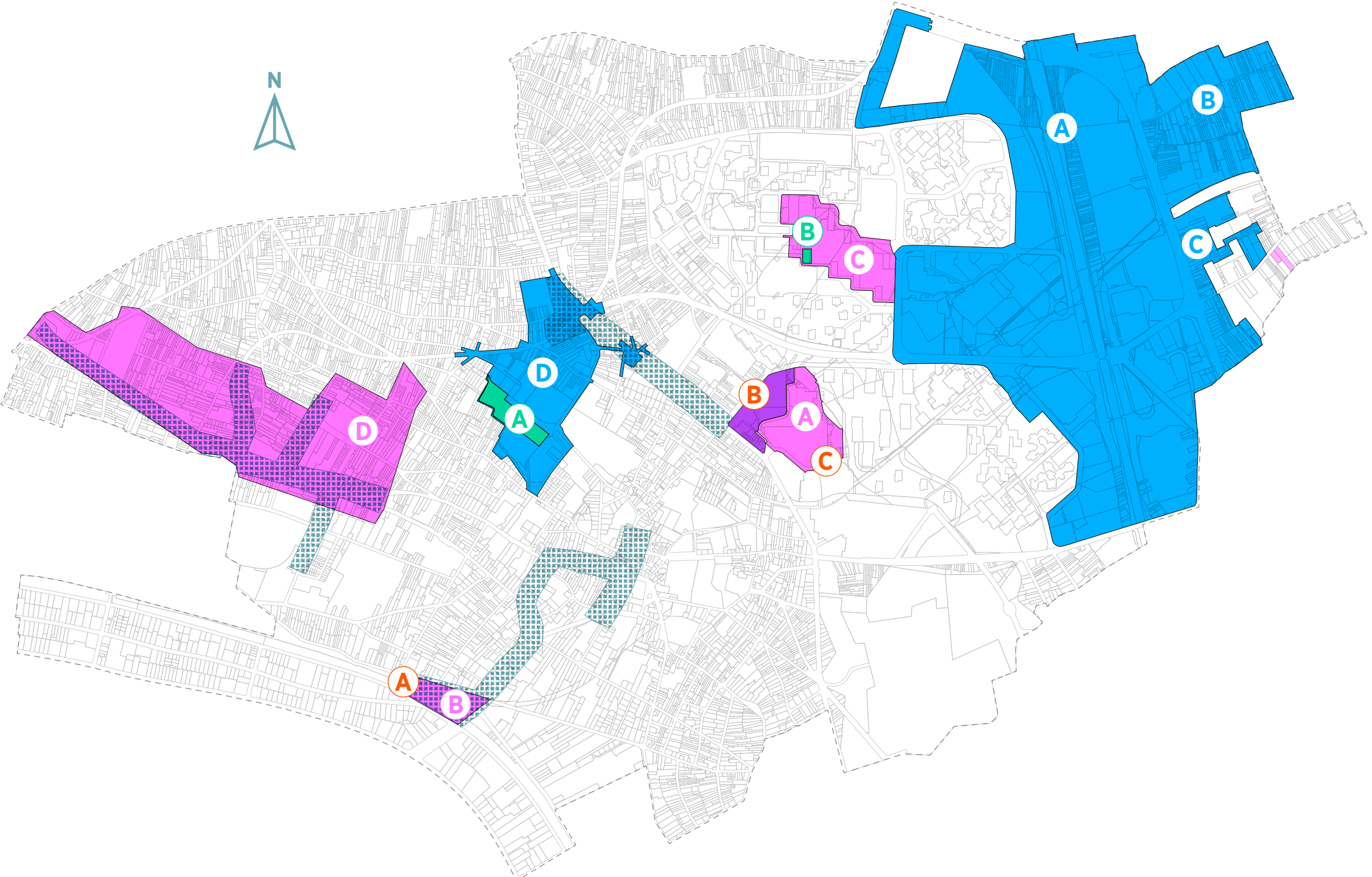


2. LES OPÉRATIONS STRUCTURANT L'ACTIVITÉ DE MAB SPL



Cartes du territoire d'intervention
de MAB SPL en 2025
MAB SPL

FONTENAY-SOUS-BOIS



CONTRATS EN AMO

A La Redoute

- ↳ rénovation urbaine
- ↳ montage opérationnel, financier et juridique

B Moreau David

- ↳ pilotage et coordination d'une étude de pôle

C Larris

- ↳ stratégie partenariale d'intervention
- ↳ intervention artistique

D Stalingrad
Malot
Rigollots

- ↳ étude d'opportunité préalable à la création d'une opération d'aménagement

MANDAT MOD

Rabelais

- ↳ pilotage et coordination d'un projet de requalification urbaine

CONSTRUCTIONS

A Équipement
Commercial
Moreau David

- ↳ construction d'un équipement commercial à vocation alimentaire et de restauration

B Médiathèque
et centre de
santé

- ↳ mandat maîtrise d'ouvrage déléguée

C CSMS
Provisoire

- ↳ construction d'un équipement provisoire de proximité

CONTRAT DE PORTAGE

A Talus
des Carrières

- ↳ sanctuarisation et restauration d'un site d'intérêt écologique

B Tour
Elvire - Larris

- ↳ remembrement partiel d'une copropriété fragile

CONCESSIONS ACTIVES

A VDFA

B Alouettes-Est

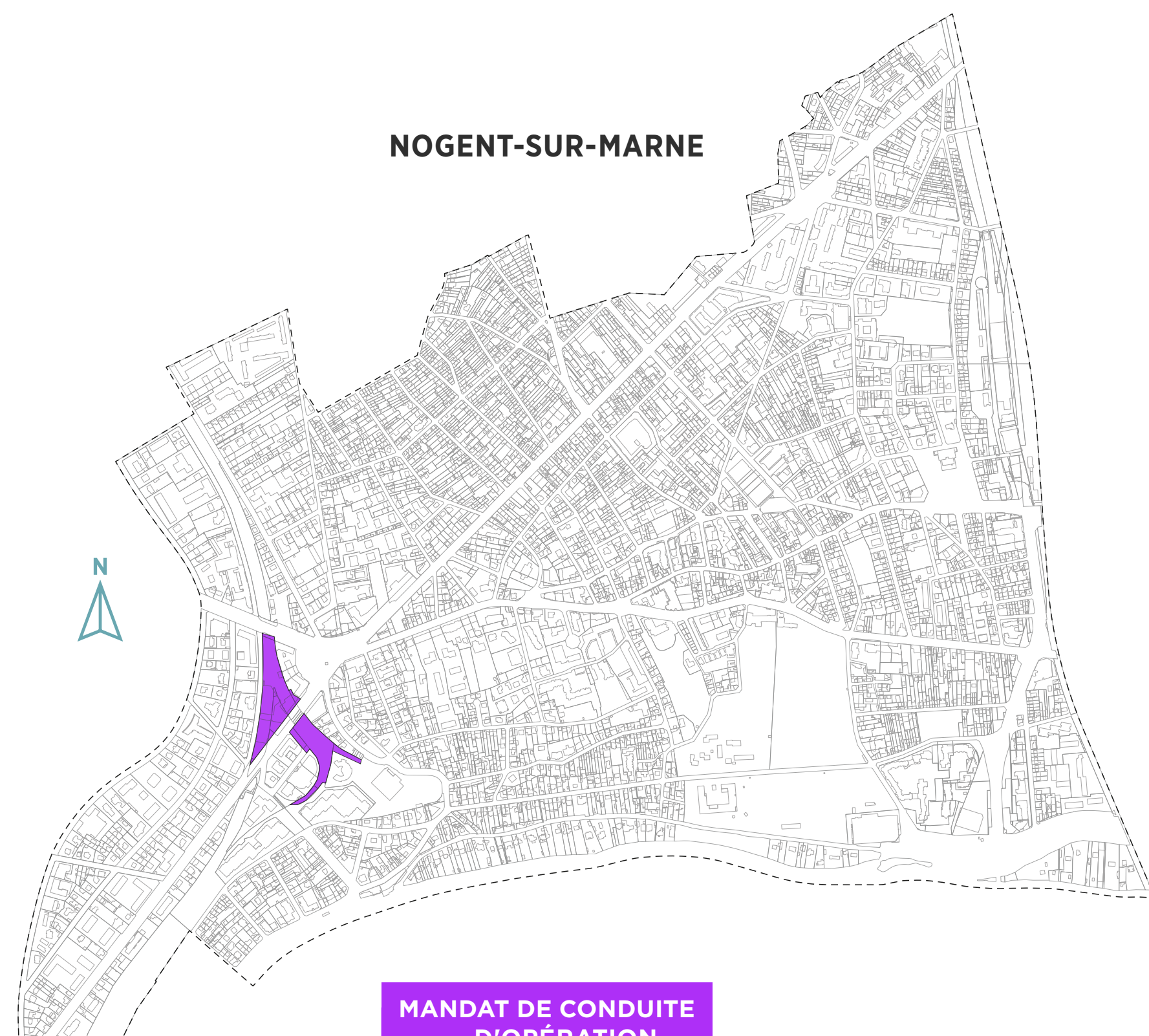
C Tassigny-
Auroux

D Matène

COMMERCES

Contrat
de revitalisation
artisanale
et commerciale

- ↳ installation de commerces qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre en centre ancien

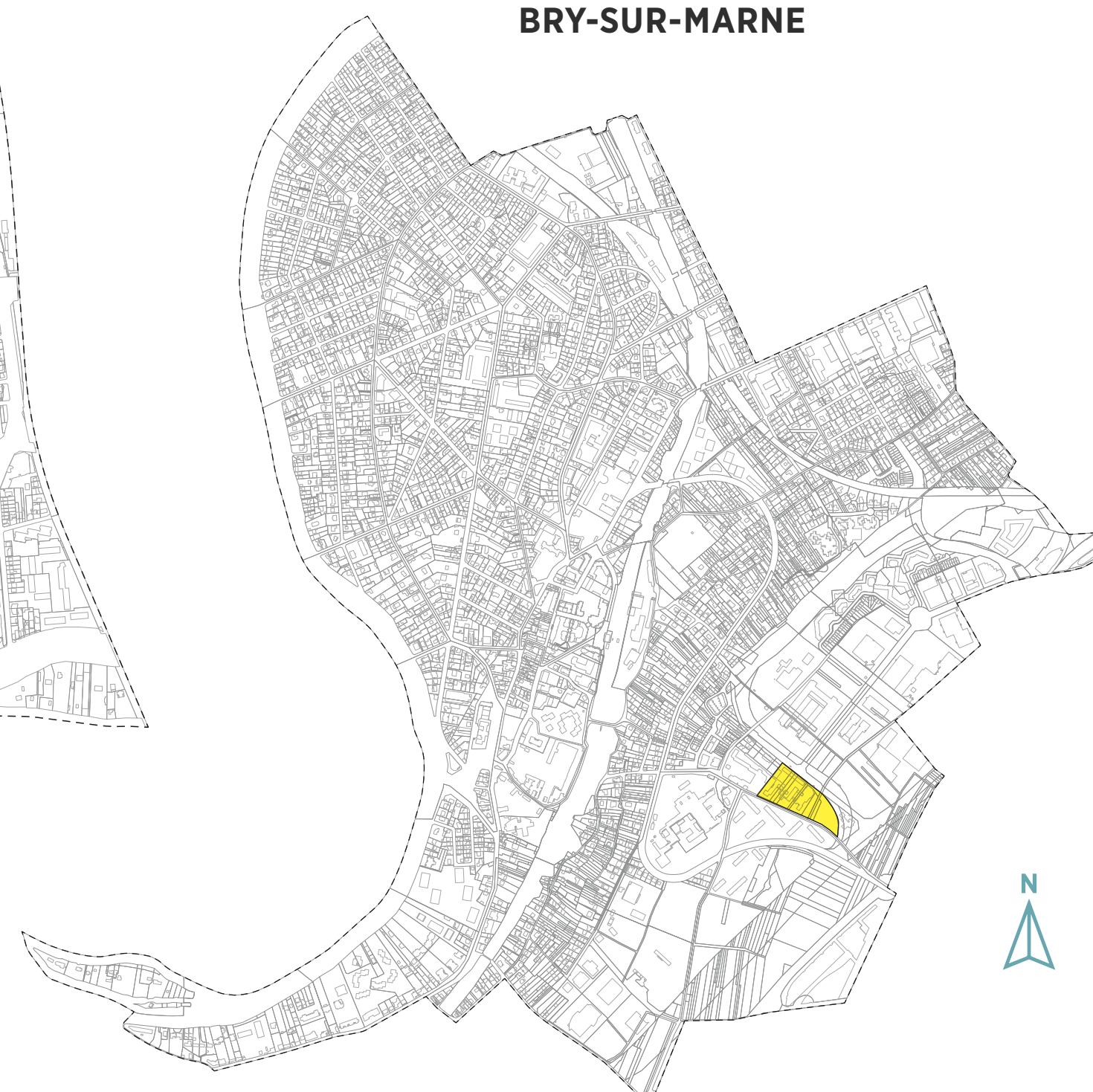


NOGENT-SUR-MARNE

MANDAT DE CONDUITE D'OPÉRATION

Nogent Baltard

- ↳ conduite des travaux d'espaces publics des abords du projet d'aménagement Nogent Baltard

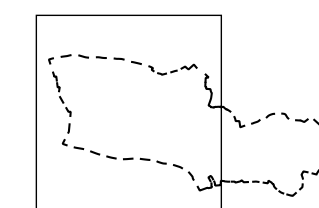


BRY-SUR-MARNE

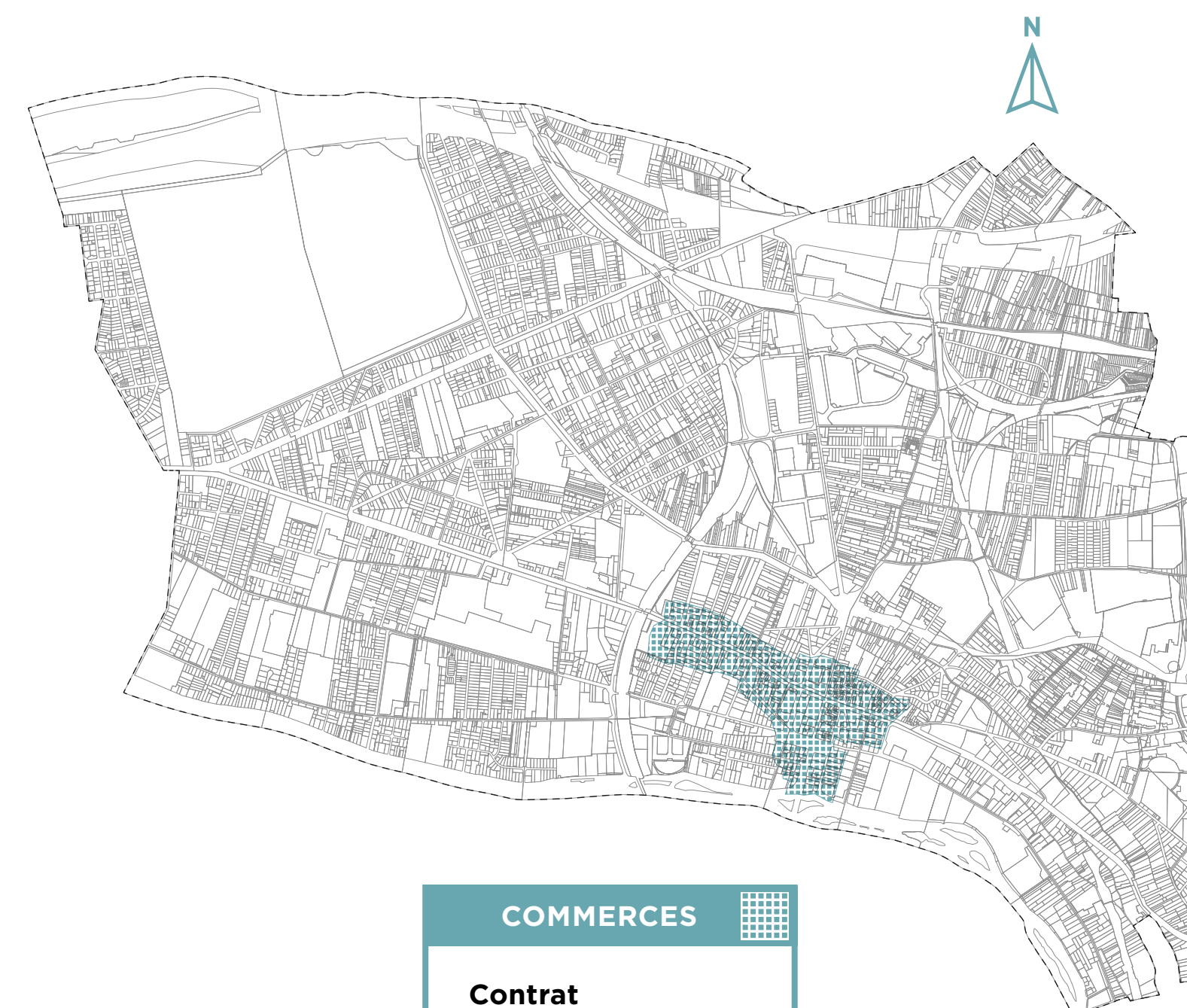
MANDAT D'ÉTUDES

École Barilliet

- ↳ faisabilité de la restructuration du groupe scolaire (agrandissement et amélioration thermique)



CHAMPIGNY-SUR-MARNE

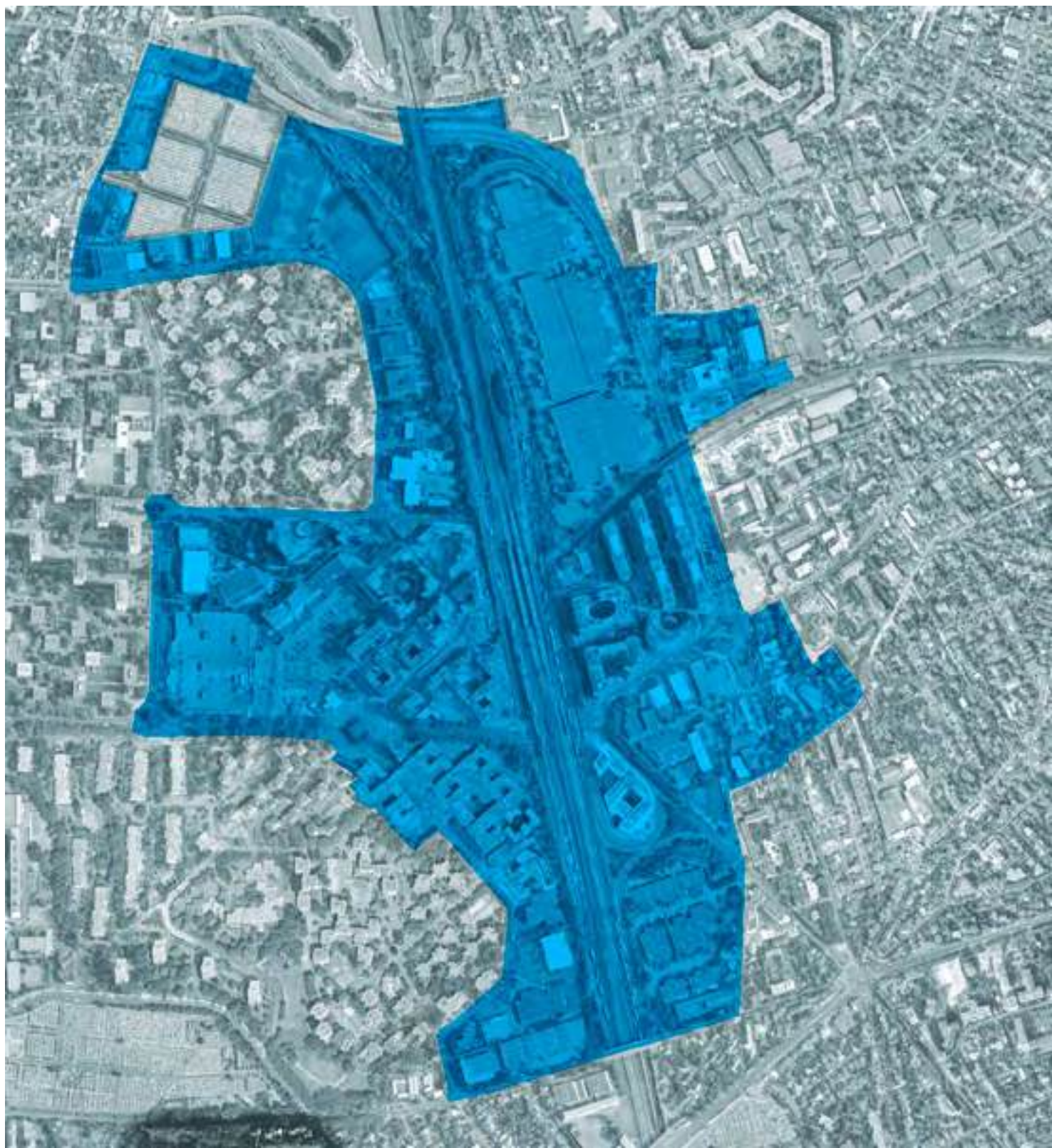


COMMERCES

Contrat de revitalisation artisanale et commerciale

- ↳ installation de commerces qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre et de l'animation

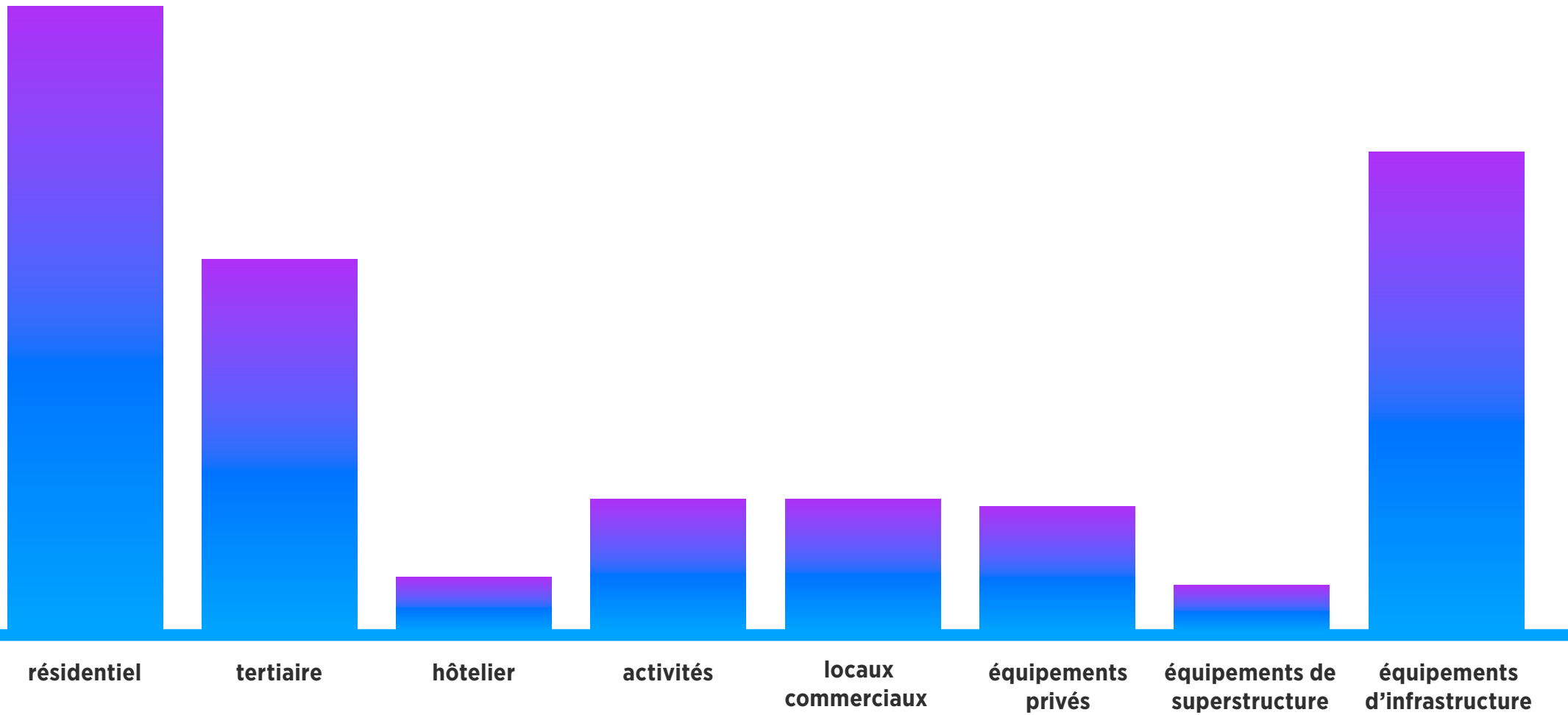
2.1. VDFA : opération majeure, laboratoire de la ville décarbonée



Périmètre de la concession VDFA
MAB SPL / Atelier Youpi

Lieu	Fontenay-sous-Bois
Contrat	Concession d'aménagement
Durée	21 années à compter du 3 novembre 2017
Périmètre	Environ 85 ha
Distinctions	Quartier Métropolitain d'Innovation Démonstrateur de la Ville Durable Territoire engagé pour le logement
Programme	Le programme prévisionnel de construction est d'environ 600 000 m² SDP, incluant construction neuve et réhabilitation.

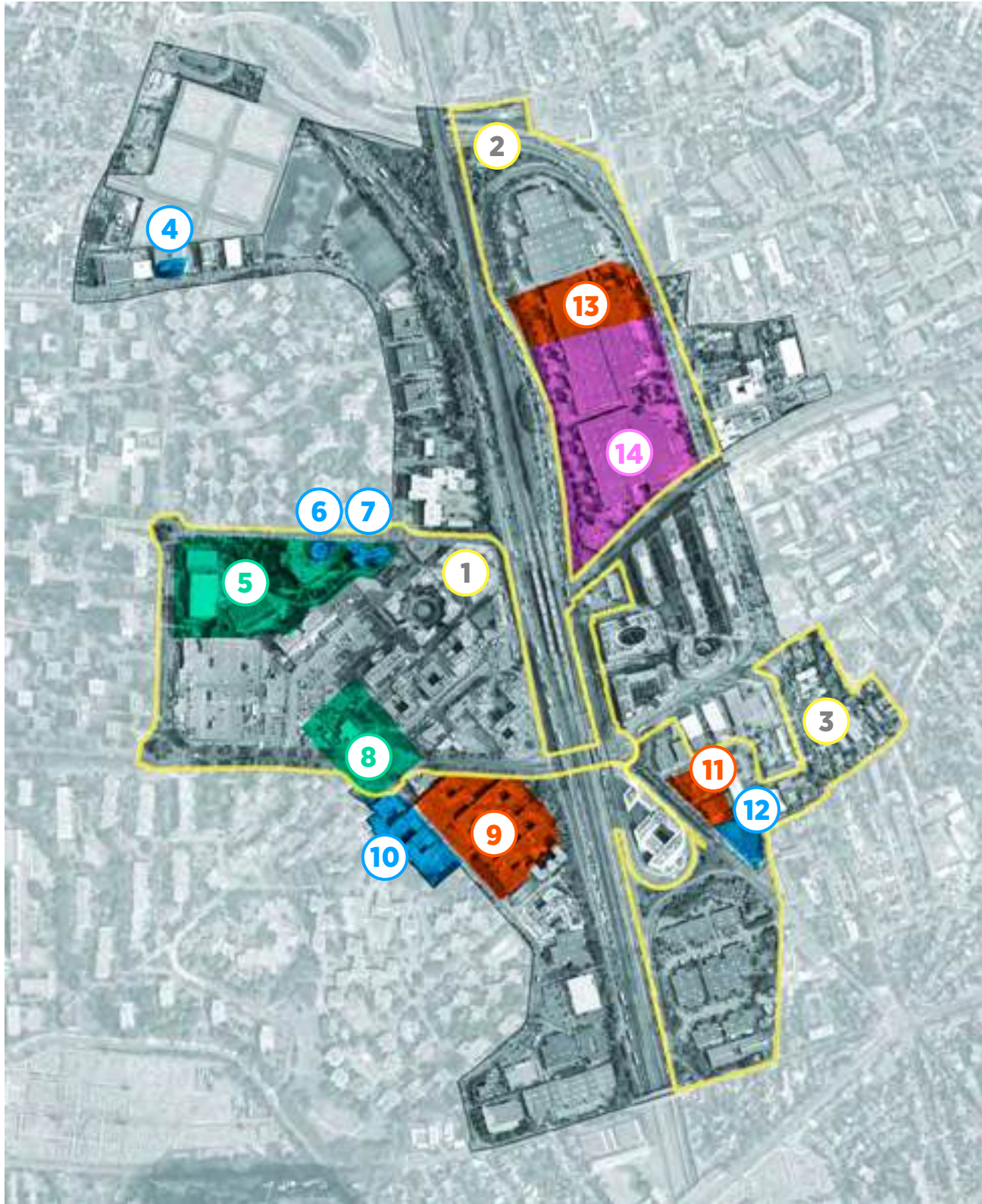
programme



2025 : APPROBATION DES DOSSIERS DE RÉALISATION DES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉES (ZAC) AU SEIN DE LA CONCESSION VDFA

L'approbation des dossiers de réalisation des ZAC constitue un jalon majeur du projet d'aménagement. Au-delà de leur portée réglementaire, ces dossiers traduisent le passage effectif des opérations de la phase de conception à celle de la mise en œuvre. Ils cristallisent un travail de fond mené sur la programmation des projets, les équilibres économiques et financiers, les engagements environnementaux, et les modalités de gouvernance et de pilotage.

En rendant opposables les ambitions portées par MAB SPL en tant que Société à mission — notamment en matière de sobriété foncière, de décarbonation, de qualité d'usage et de performance environnementale — les dossiers de réalisation permettent d'enclencher concrètement les premières phases opérationnelles sur les territoires.



Les projets 2025 de la concession VDFA
MAB SPL / Atelier Youpi

- 1 ZAC Auchan-Gare**
- 2 ZAC Péripôle**
- 3 ZAC Marais-Pointe-Joncs Marins**
- 4 Lot B Fontaine**
43 logements, équipement sportif et crèche
- 5 Parc des Olympiades augmenté**
Agrandissement, désimperméabilisation, refertilisation des terres
- 6 RIE Niemeyer**
Équipement socio-culturel
- 7 Niemeyer I**
64 logements, 1 étage de bureaux et commerces en rez-de-chaussée
- 8 Place De Gaulle**
Réaménager, piétonniser
- 9 Salengro**
Occupation transitoire par des associations et des entreprises de l'ESS, réhabilitation du parking en plateforme de mobilité déportée
- 10 Écrins-Forez-Grisons (EFG)**
254 logements, 1 crèche, 1 commerce, 1 équipement
- 11 La Rampe**
Locaux d'artisanat
- 12 Lot AB Pointe**
140 logements, activités en rez-de-chaussée, construction hors-site
- 13 Plateforme de réemploi la FAB MAB**
déchèterie et ressourcerie du territoire Paris Est Marne et Bois
- 14 Pôle d'échange multimodal de Val-de-Fontenay**

Projets VDFA

- ZAC
- Espace public
- Immobilier
- Transitoire
- Pôle d'échange multimodal

LES PROJETS 2025 DE LA CONCESSION VDFA



4. Lot B Fontaine

43 logements, équipement sportif et crèche
→ Obtention du permis de construire
Expérience Paris



5. Parc des Olympiades augmenté

Agrandissement, désimperméabilisation, refertilisation des terres
→ Publication du dossier de consultation des entreprises
Myr Muratet



6. RIE Niemeyer

Équipement socio-culturel
→ Obtention d'une subvention au titre du Fonds Friche
Myr Muratet



7. Niemeyer I

64 logements, 1 étage de bureaux et commerces en rez-de-chaussée
→ Obtention du permis de construire
NRAU



8. Place De Gaulle

Réaménager, piétonniser
→ Accord et cofinancement du conseil départemental 94
Myr Muratet



9. Salengro

Occupation transitoire par associations et entreprises de l'ESS, réhabilitation du parking en plateforme de mobilité déportée
→ Début de l'occupation transitoire
Myr Muratet



10. Écrins-Forez-Grisons (EFG)

254 logements, 1 crèche, 1 commerce, 1 équipement
→ Jury du concours architecte
Myr Muratet



11. La Rampe

Locaux d'artisanat
→ Ouverture du tiers-lieu et du FAB LAB au public
Pagawy



12. Lot AB Pointe

140 logements + activités en rez-de-chaussée, construction hors site
→ Jury MOE
NEM



14. Pôle d'échange multimodal de Val-de-Fontenay

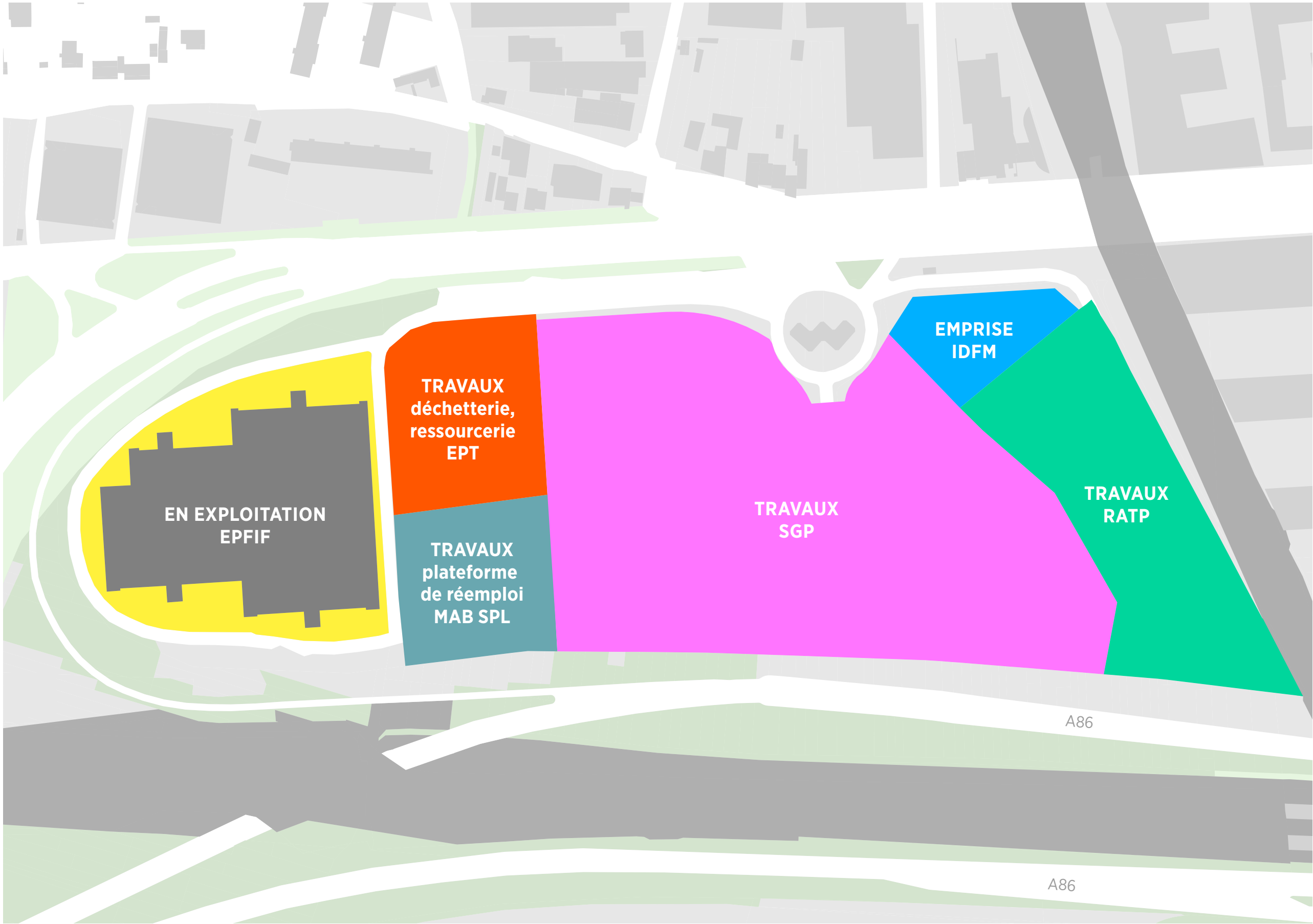
MAB SPL

ENTRÉE EN PHASE TRAVAUX DU PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL DE VAL-DE-FONTENAY : UN CONTEXTE DE TRANSFORMATION ET UN RÔLE DE COORDINATION POUR MAB

Après l'installation de la Société des Grands Projets en 2024 et la démolition d'une partie du site du Péripôle pour les besoins des chantiers de transport, l'année 2025 a marqué le début de l'entrée en travaux des ouvrages du réaménagement du pôle d'échange multimodal de Val de Fontenay. Elle a notamment vu le démarrage du chantier de la ligne 15, mais aussi celui du nouvel accès Ouest au RER A sur l'avenue du Val de Fontenay et pour le nouveau passage souterrain sous les voies du RER A côté Est, portés par la RATP. Enfin le chantier de franchissement de l'A86 par le tramway T1 a aussi débuté, préfigurant son arrivée en terminus à la gare de Val-de-Fontenay.

En parallèle, les études de maîtrise d'œuvre se poursuivent sur plusieurs autres ouvrages du pôle. MAB SPL, au-delà de sa propre activité de maîtrise d'ouvrage des espaces publics du pôle gare, et à la demande d'Ile-de-France Mobilités, tient un rôle central dans l'ordonnancement et la mise en cohérence des études et des travaux de tous les maîtres d'ouvrages de transport via la mise en place de missions d'OPC en phase conception et inter-chantier à l'échelle du site du Péripôle, mais aussi à l'échelle du pôle Val-de-Fontenay élargi.

Cette coordination a vocation à se poursuivre et s'amplifier dans les années à venir avec le démarrage de ses propres chantiers liés au pôle gare et à l'opération d'aménagement.



Réaménagement du Pôle gare Val-de-Fontenay
MAB SPL

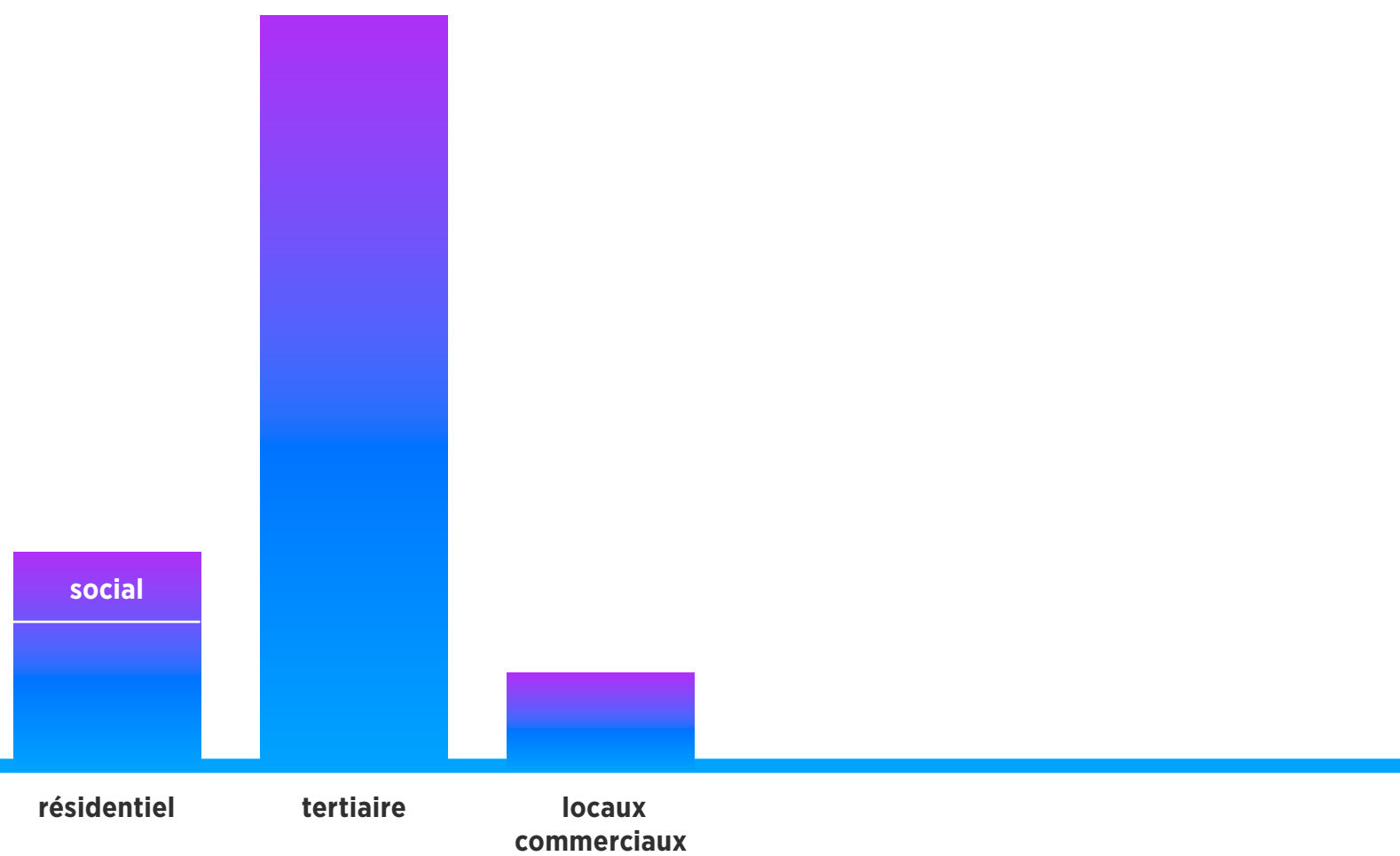
2.2. Tassigny Auroux : couture urbaine



Périmètre de la concession Tassigny Auroux
MAB SPL / Atelier Youpi

Lieu	Fontenay-sous-Bois
Contrat	Concession d'aménagement
Durée	10 années à compter du 23 janvier 2017
Périmètre	4,7 ha
Distinctions	100 quartiers innovants et écologiques de la Région Île-de-France
Programme	Le programme de l'opération d'aménagement Tassigny-Auroux, complémentaire à l'opération d'aménagement principale Val-de-Fontenay Alouettes, prévoit la réalisation de 38 860 m ² SDP.

programme





Projets de la concession Tassigny Auroux
MAB SPL / Atelier Youpi

- 1 Bureaux "Sakura"**
30 600 m² de bureaux, maison de santé
→ Livré en 2021
- 2 Place des Alouettes**
désimperméabilisation, infiltration des eaux pluviales, stationnements vélos, parvis d'école piétonnisé
→ Livré en 2023
- 3 Parc Dulcie September**
Création d'un square public, intergénérationnel, verger, zone de biodiversité, infiltration des eaux pluviales
→ Livré en 2024
- 4 Salle Rosa Parks**
Équipement de polyvalent de proximité, mixité fonctionnelle et modulable
→ Livré en 2024
- 5 Logements "Wood Parc" (Cogedim / Sequens)**
82 logements (logement social, accession aidée, accession libre) et commerces en rdc (boulangerie, surface commerciale de proximité, brasserie)
→ Livré en 2022
→ Ouverture de la boulangerie 2022 et du Franprix en 2025
- 6 Piste cyclable sur la rue Louis Auroux**
→ Livrée en 2025
- 7 Logements "Atelier Auroux" (Coopimmo)**
15 logements en BRS
→ PC déposé en 2025
- 8 École Pierre Demont**
→ Études à partir de 2026

Projets Concession
Tassigny Auroux

Commerces

Espace public

Immobilier

Bureaux

Équipement

PROJETS DE LA CONCESSION TASSIGNY-AUROUX



1. Immeubles de bureaux Sakura
Myr Muratet



2. Place des Alouettes
Florian Bouziges



3. Parc Dulcie September
Florian Bouziges



3^{bis}. Parc Dulcie September
MAB SPL



4. Salle Rosa Parks
Milena Villalbar



5. Résidence Woodparc
KOZ Architectes



5^{bis}. Commerces de proximité en rez-de-chaussée
MAB SPL



6. Piste cyclable rue Louis Auroux devant la salle Rosa Parks et le parc Dulcie September
MAB SPL



7. Projet L'Atelier Auroux réalisé par CoopImmo
Hub Architectes



8. École Pierre Demont
MAB SPL

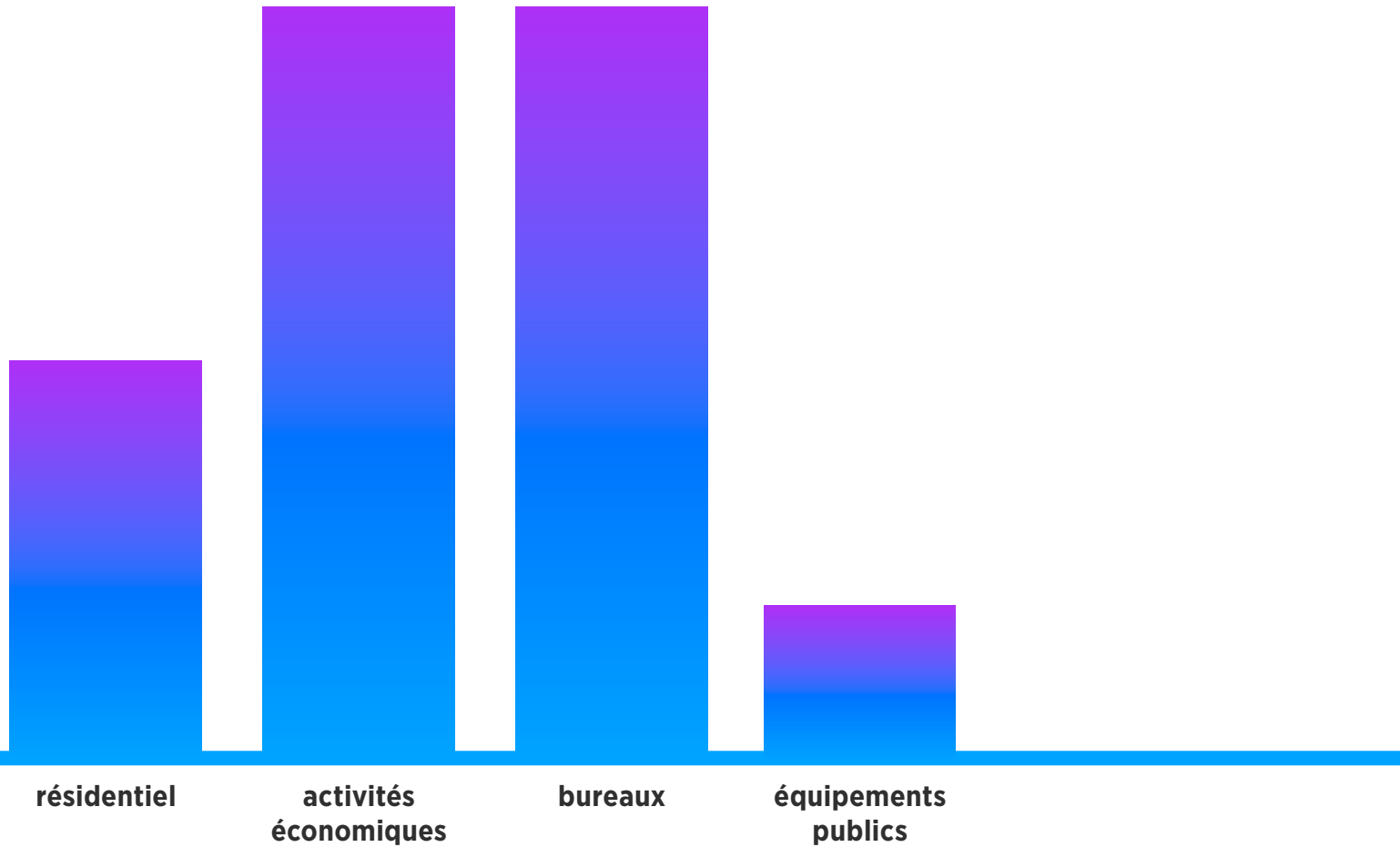
2.3. Alouettes Est : ville productive et résidentielle



Périmètre de la concession Alouettes Est
MAB SPL / Atelier Youpi

Lieu	Fontenay-sous-Bois
Contrat	Concession d'aménagement
Durée	12 années à partir du 20 décembre 2019
Périmètre	12,5 ha
Programme	Un programme global de constructions de 89 300 m ² <i>a minima</i> de surface de plancher (SDP).

programme



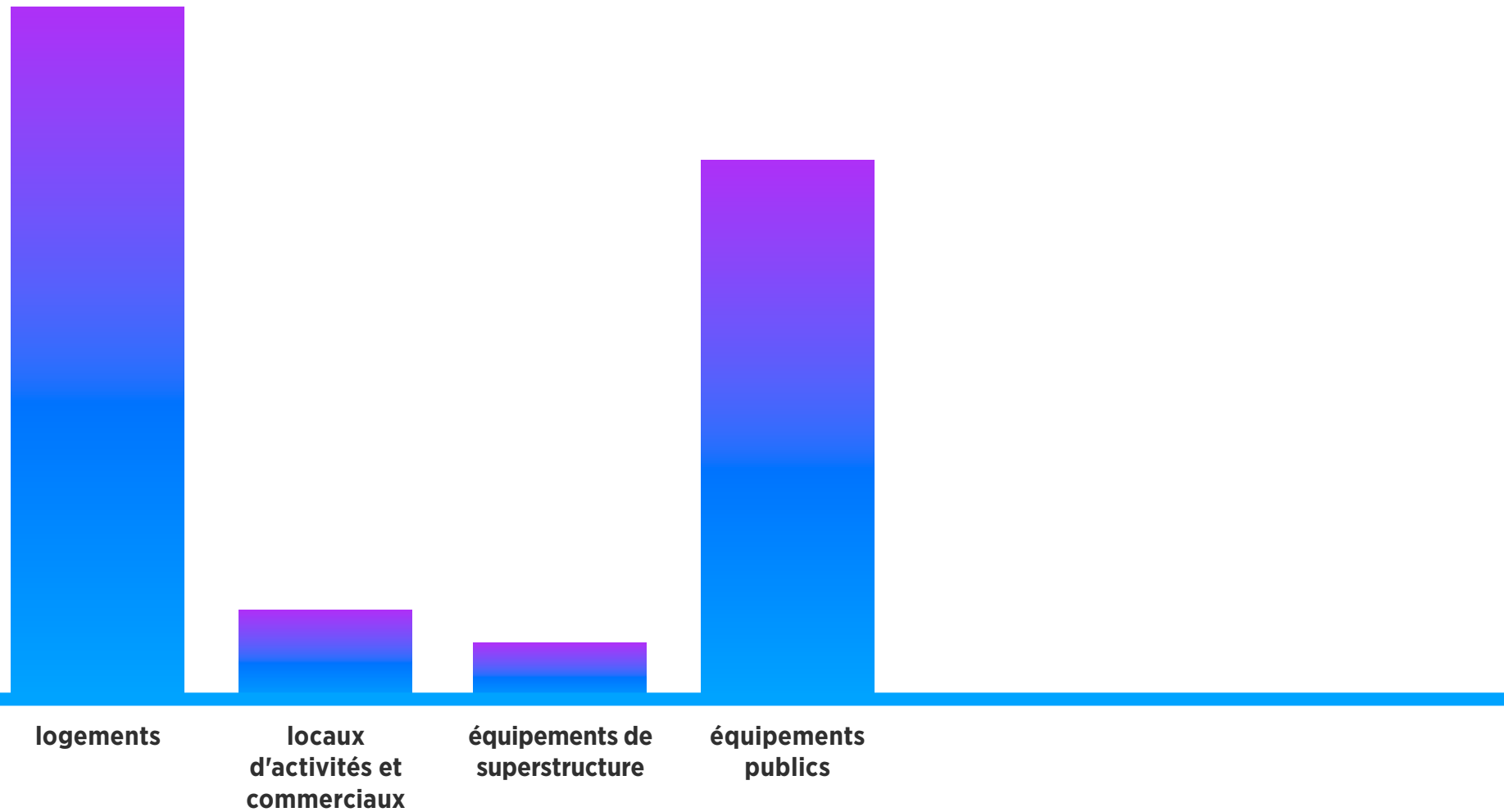
2.4. Matène : acupuncture urbaine et restauration d'un espace de biodiversité majeur



Périmètre de la concession Matène
MAB SPL / Atelier Youpi

Lieu	Fontenay-sous-Bois
Contrat	Concession d'aménagement
Durée	12 années à partir du 27 mai 2025
Périmètre	13 ha
Programme	Un programme global de constructions (incluant constructions neuves et réhabilitation) de 27 000 m² de Surface de Plancher (SDP) à construire et un programme global d'équipements publics.

programme



PROJETS DE LA CONCESSION MATÈNE



Talus des Carrières
MAB SPL



Projets de la concession Matène
MAB SPL / Atelier Youpi

- 1 Garage des Nations**
Friche industrielle de 3158 m²
Programmation de logements et rdc actifs
→ Obtention du Fonds Friche
- 2 Talus des Carrières**
1ha - Sanctuarisation, restauration d'un espace d'intérêt écologique
→ Acquisition et travaux d'intervention paysagère

3. 2025 : L’AFFIRMATION DE L’OPÉRATIONNALITÉ DES ACTIVITÉS

APRÈS PLUSIEURS ANNÉES CONSACRÉES À LA STRUCTURATION DES PROJETS, À LA DÉFINITION DES AMBITIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES, ET À LA SÉCURISATION DES CADRES PARTENARIAUX, LES OPÉRATIONS PORTÉES PAR MAB SPL ENTRENT DANS UNE PHASE OPÉRATIONNELLE MARQUÉE. CE BASCULEMENT S’ACCOMPAGNE D’UNE MONTÉE EN INTENSITÉ DU RÔLE DE MAB COMME AMÉNAGEUSE-OPÉRATRICE GUIDÉE PAR LE CADRE DE SA MISSION.

3.1. La livraison d’équipements majeurs

L’année 2025 a vu la livraison d’opérations d’envergure portées par la direction de la construction depuis plusieurs années :

- À Fontenay-sous-Bois, la médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon et le centre médico-social Madeleine Brès ;
- À Nogent-sur-Marne, la gare routière.

Ces réalisations soulignent l’engagement de MAB SPL auprès de ses collectivités actionnaires pour la réalisation de chantiers complexes. Elles démontrent également la diversité de secteurs (culturel, social, médical, transports) dans lesquels MAB SPL est capable d’intervenir pour accompagner le déploiement de l’offre de services à la population.



Médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon / CMS Madeleine Brès
Agence Engasser



Gare routière de Nogent-sur-Marne
MAB SPL

3.2. Le développement économique en pratique

MAB SPL porte une attention particulière au développement économique des territoires.

En 2025, MAB SPL s'attache au maintien et à l'accompagnement des activités existantes, qu'elles soient productives, artisanales, tertiaires ou commerciales, afin de préserver l'emploi local et les dynamiques économiques en place.

Ce travail repose sur :

- une connaissance fine des activités présentes sur les sites ;
- un dialogue constant avec les acteurs économiques ;
- l'anticipation des impacts des projets d'aménagement sur les usages et les conditions d'exploitation ;
- et la recherche de solutions adaptées (phasage, relogement temporaire ou pérenne, intégration dans les projets futurs).

Cette approche permet de concilier transformation urbaine et continuité économique, en inscrivant les projets dans les réalités locales.

MAB SPL et l'agence ACLAA collaborent en juillet 2025 au numéro 16 de la Revue Internationale de l'Urbanisme (RIUrba) La ville productive à l'heure de la transition écologique. Elles abordent avec Nadia Arab, leur rapport à la question de la fabrique de la ville productive.

RIUrba est une revue scientifique et interdisciplinaire, regroupant les travaux de chercheurs et chercheuses qui participent à la nécessaire transformation du monde de l'aménagement en s'intéressant ici non pas au projet en tant que tel mais à ce qui relève du design de projet. Bien que plongée dans l'opérationnalité de ses projets, MAB SPL souhaite toujours maintenir des itérations avec le monde de la recherche essentielles à l'élaboration de ses pratiques.

3.3. Des partenariats institutionnels au cœur du modèle d'aménagement

L'entrée en phase opérationnelle s'appuie sur des partenariats institutionnels renforcés, indispensables à la mise en œuvre des projets.

FINANCEURS PRINCIPAUX DES OPÉRATIONS DE MAB



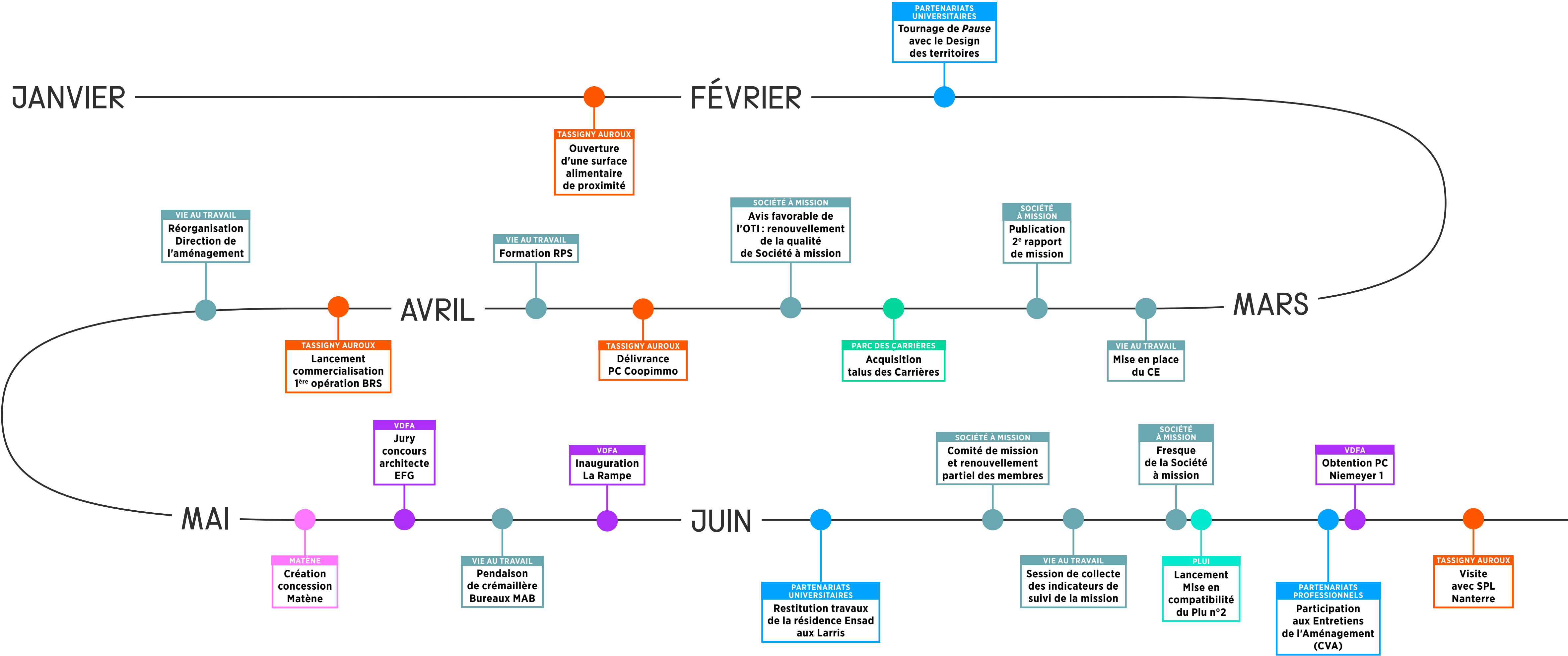
En 2025, MAB SPL a poursuivi ses liens avec des collectivités, des établissements publics, des opérateurs ou des partenaires financiers. Ces coopérations structurantes permettent de sécuriser les montages, d'accompagner l'innovation et de garantir la cohérence des projets avec les politiques publiques locales et métropolitaines :

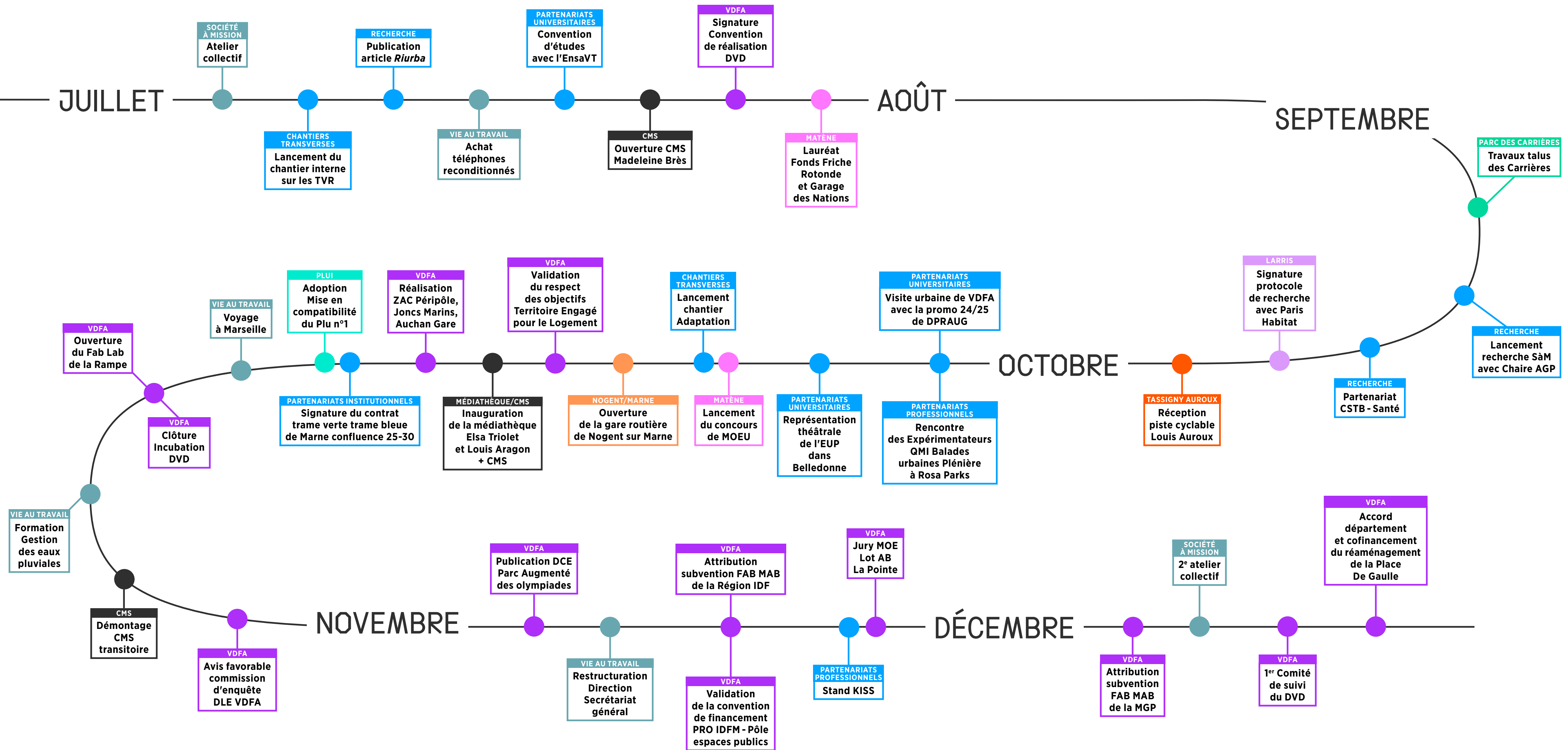
- La Banque des Territoires et ses partenaires dans le cadre des Démonstrateurs de la Ville Durable ;
- La Métropole du Grand Paris autour des sujets d'économie circulaire, du réemploi, du recyclage des terres végétales et de recréation de réservoirs de biodiversité ;
- L'établissement public foncier d'Île-de-France, sur le portage des fonciers ;

- La Région Île-de-France dans le cadre des 100 quartiers innovants et du réemploi ;
- La Foncière de la Transformation Immobilière, sur les sujets de transformation de bureaux en logements ;
- La RATP avec la signature d'une convention de partenariat pour la production de 500 logements ;
- Les acteurs de l'économie sociale et solidaire : Plateau Urbain, Voix Machine, Pagawy, Surface + Utile.

Ces partenariats constituent un levier essentiel pour accompagner le changement d'échelle de MAB et soutenir la concrétisation des ambitions portées sur les territoires.

3.4. Les temps forts de l'année 2025





II. Démarche de société à mission : L'an III

1. LE COMITÉ DE MISSION

1.1. Le comité renouvelé d'un tiers en 2025

En 2025, le comité de mission de MAB SPL s'est renouvelé avec le remplacement de deux membres externes, Fanny GUYOT et Alexandre VILLATTE par Sophie ROSSO, directrice générale Yci Santé, et Antoine MONNERIE, directeur général de Territoires Rennes, qui nous apportent respectivement leurs expertises dans le domaine de la transition des entreprises et de la santé, et de l'aménagement.

La permanence des autres membres assure la continuité des ambitions portées et la dynamique engagée dans la mise en œuvre de la mission.

En interne, Marie-Lorraine LASALLE, chargée de développement à impact auprès de la directrice du développement a remplacé Santina BERTIEUX, renforçant ici le rôle des membres internes du comité de mission et leur lien avec les équipes. La chargée de mission développement à impact jouant un rôle de coordination interne de la mission, mais aussi à l'externe étant particulièrement impliquée dans les partenariats.

Les membres du comité de mission



Nadia Arab,
Professeure des Universités,
Co-directrice de Lab'Urba,
École d'Urbanisme de Paris



Alexandra Lebert,
Directrice des Domaines
d'Actions Stratégiques Recherche,
CSTB



Laurie Lemoine,
Directrice Territoriale
Institutionnels, ARKEA Banque



Raphaëlle Bernabei,
Directrice Générale Adjointe,
MAB SPL



Antoine Monnerie,
Directeur général, Territoires
Rennes *photo : Matthieu Chanel*



Raphaël Revel,
Directeur de cabinet,
Ville de Grenoble



Sophie Rosso,
Directrice générale,
Yci Santé



Marie-Lorraine Lasalle,
Chargée de mission prospective et
développement à impact, MAB SPL



Pauline Vermeille,
Directrice du Développement,
MAB SPL

1.2. Le travail mené par le comité de mission en 2025

RENCONTRE COMITÉ DE MISSION / CONSEIL D'ADMINISTRATION DE MAB SPL, 21 JANVIER 2025

Objectifs:

- Créer du lien entre les deux organes de gouvernance de MAB SPL → **contrôle respectif des deux instances**;
- Donner à voir autrement la mission, notamment par la voix des membres externes du comité de mission → **focus de la singularité de la démarche de MAB, importance de la feuille de route et des échanges dans le cadre du comité de mission**;
- Identifier les enjeux partagés → **inscrire la société dans un processus d'exemplarité, engager l'ensemble de la chaîne dans l'atteinte des objectifs**.

COMITÉ DE MISSION, RÉUNION PLÉNIÈRE N°5, 10 JUIN 2025

Objectifs:

- Intégrer les nouveaux membres du comité de mission → **focus sur l'organisation du comité de mission**;
- Intégrer les retours du comité de mission sur la stratégie 2025/2026, en lien avec les recommandations de l'OTI → **identification de points de vigilance, et précisions à apporter, notamment s'agissant du chantier prioritaire "adaptation au changement climatique"**;
- Engager une réflexion sur l'évolution de la rémunération de l'aménageur pour intégrer la valeur environnementale et sociale créée → **premiers cadrages pour une évolution du modèle actuel, émergence de l'importance d'une expérimentation à l'échelle 1 et de partenariats avec des acteurs engagés**.

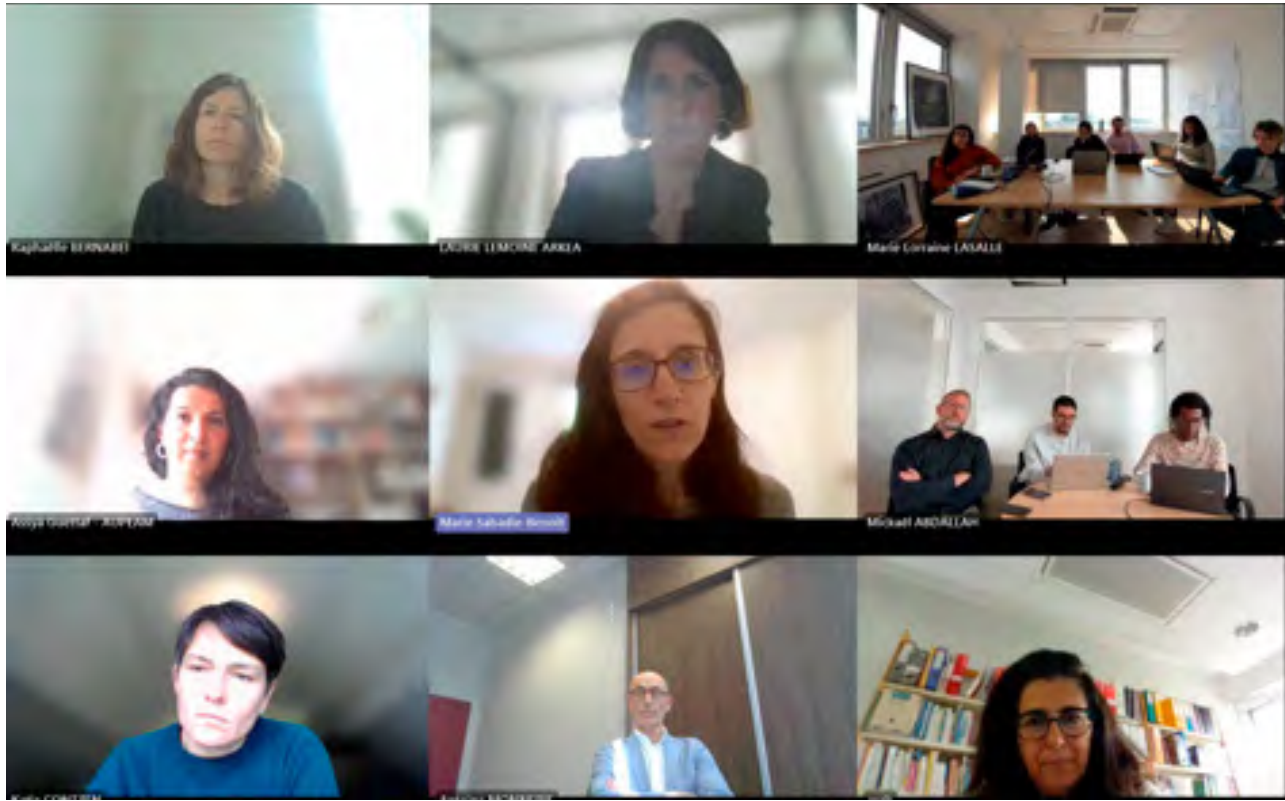
2. LA DIFFUSION COLLECTIVE DE L'AVIS DE L'AUDIT

SUITE À LA PUBLICATION DU RAPPORT 2025 AUQUEL A ÉTÉ JOINT L'AVIS DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT (SOCIÉTÉ AUPÉAM), UNE RESTITUTION À L'ENSEMBLE DU COMITÉ DE MISSION ET DES VOLONTAIRES DU COLLECTIF DE MAB SPL A ÉTÉ ORGANISÉE FIN AVRIL 2025. LA QUASI-MAJORITÉ DES ÉQUIPES DE MAB SPL ÉTAIT PRÉSENTE, AINSI QU'UNE LARGE REPRÉSENTATION DU COMITÉ DE MISSION.

Ce temps de partage, porté par un tiers disposant d'un regard objectif et élargi à l'échelle des sociétés à mission en France, a permis de renforcer l'appropriation de la mission en partageant avec les équipes et le comité :

- Les forces de la mission de MAB et ses singularités ;
- Les recommandations portées dans le rapport de l'OTI et basées sur un travail d'audit des projets, mais aussi d'entretiens avec une représentation des parties prenantes internes et externes ;
- Le partage de perspectives pour poursuivre le renforcement de notre feuille de route.

Enfin, ce temps d'échange a conforté la transparence dans la conduite de la mission et des choix opérés vis-à-vis des équipes, gage d'adhésion aux ambitions portées.



Restitution de l'audit
MAB SPL

3. NOUVELLES MODALITÉS D'ÉVALUATION

L'ÉVALUATION DES PERFORMANCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES EST CENTRALE DANS LA DÉMARCHE DE SOCIÉTÉ À MISSION DE MAB SPL ET LA MISE EN ŒUVRE DE SES OBJECTIFS.

Depuis l'adoption de la qualité de société à mission en 2023, la méthode d'évaluation s'est structurée et enrichie à la fois des retours opérationnels et des remarques du comité de mission et de l'OTI. Le comité de mission comme l'OTI ont notamment souligné l'adéquation à trouver entre le fait de prioriser les objectifs pour qu'ils constituent un horizon atteignable sans rogner sur les ambitions, et à intégrer certains sujets déterminants comme l'adaptation aux risques climatiques ou encore la santé.

La collecte des données quantitatives des projets a lieu une fois par an sur une majorité d'opérations reflétant l'ensemble de l'action de MAB SPL via un questionnaire en ligne complété individuellement pour chaque opération. Il intègre un rappel des réponses fournies sur ce même projet l'année précédente, permettant le cas échéant une mise à jour des informations collectées, et une possibilité systématique de commenter la réponse quantitative afin d'éclairer le choix opéré et les éventuelles difficultés rencontrées. À la suite de cette récolte de données quantitatives, une synthèse consolidée est produite pour fournir une vue d'ensemble permettant de dégager les grandes tendances, ainsi que le résultat par projet afin de pointer les objectifs prioritaires.

Dans un processus d'amélioration continue, la collecte des données est encore amenée à évoluer dans le cadre de la prochaine feuille de route :

- certains indicateurs ont été confirmés dans leur pertinence pour la mission ;
- d'autres ont été dépassés et engagent à aller plus loin ;
- certains critères apparaissent manquants dans la feuille de route actuelle.

La collecte quantitative des données est complétée par l'évaluation qualitative que constituent les fiertés de l'équipe de MAB SPL, qui permettent d'avoir une vision globale de la conduite de notre mission. L'identification des fiertés et l'évaluation qualitative de la démarche a été réalisée collectivement par l'ensemble de l'équipe de MAB SPL lors d'un atelier collectif supplémentaire à la fin de l'année 2025.



Atelier Fiertés de MAB SPL
MAB SPL

16 opérations évaluées en 2025

dans le cadre de la collecte quantitative de données :

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (7)

- Salengro (opération pérenne)
- EFG
- Périastre
- Périval
- Niemeyer
- Lot B
- Concession Tassigny Auroux

AMÉNAGEMENT / OPÉRATIONS TEMPORAIRES (3)

- Salengro (opération temporaire)
- Maison des projets
- La Rampe

CONSTRUCTION (2)

- Médiathèque / CMS
- Réhabilitation École Barilliet

ESPACE PUBLIC / MOBILITÉS (2)

- Parc Augmenté des Olympiades
- Parc Moreau David

DÉVELOPPEMENT (2)

- Concession Matène
- Parc augmenté des Carrières

4. MISE EN ŒUVRE DES CHANTIERS OPÉRATIONNELS

LES CHANTIERS OPÉRATIONNELS DÉCOULENT DIRECTEMENT DE LA DÉMARCHE DE SOCIÉTÉ À MISSION DE MAB SPL. ILS SONT STRUCTURÉS AUTOUR DES PRINCIPES SUIVANTS :

- Une organisation en groupes de travail internes et inter-directions, le cas échéant avec le soutien de partenariats extérieurs, souvent avec le monde de la recherche et de l'enseignement supérieur ;

- Une implication sur un principe de volontariat des collaborateurs et collaboratrices engagés sur ces chantiers appuyé sur un pilotage de la direction du développement ;
- Un objectif d'approfondissement de thématiques spécifiques qui ont vocation à nourrir la stratégie de la mission de l'entreprise et l'évolution de la feuille de route dans le temps long, avec une soumission au comité de direction et au comité de mission ;
- Un aboutissement qui peut conduire à réintégrer une partie des résultats dans le référentiel de mission et/ou à modifier les pratiques opérationnelles de MAB SPL.

En 2025, plusieurs chantiers ont eu des avancées significatives : adaptation aux risques climatiques, intégration d'indicateurs prenant en compte la santé des habitants et usagers dans les projets, mode de rémunération des aménageurs, gestion des terres fertiles ou encore l'OSE 5 portant sur l'attention aux parties internes et externes et à l'implémentation de principes de fonctionnement interne émancipateurs et bienveillants.

5. PARTICIPATION À LA CONVENTION DES ENTREPRISES POUR LE CLIMAT

L'ANNÉE 2025 A ÉTÉ AUSSI L'ANNÉE DU LANCEMENT DU PARCOURS BÂTIMENT ET IMMOBILIER DE LA CONVENTION DES ENTREPRISES POUR LE CLIMAT (CEC) À LAQUELLE MAB SPL PARTICIPE.

La CEC a pour objectif de définir une feuille de route permettant la transformation de la société dans le cadre d'une transition écologique acceptable et désirable, en totale adéquation avec la raison d'être de la SPL, d'où la pertinence d'y être représentée.

Concrètement, la CEC permet à tous les acteurs du secteur du bâtiment et de l'immobilier de se rencontrer et de réfléchir ensemble à la transformation des entreprises pour qu'elles prennent leur place au sein d'une économie régénérative, respectueuse du vivant.

Elle se déroule sur 6 sessions, de décembre 2025 jusqu'à septembre 2026. L'objectif est de faire converger, à l'issue du parcours feuille de route de la mission et feuille de route de la CEC.



Participation à la CEC
Thierry Mesnard

III. La conduite de la mission en 2025

1. LES CINQ OSE

LES CINQ OBJECTIFS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX
QUI STRUCTURENT LA DÉMARCHE ET LES OPÉRATIONS DE MAB SPL



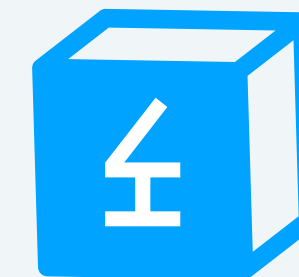
Aménager la ville
en faisant de la
sobriété foncière,
la décarbonation
et la renaturation,
un parti pris



S'appuyer
sur les écosystèmes
locaux pour régénérer
et renouveler
l'espace urbain



Promouvoir
l'aménagement
public par des
pratiques et
des programmes
innovants
et expérimentaux



Créer des lieux
qui rassemblent,
accessibles à
toutes et tous



Prendre soin
et être responsable
vis-à-vis de ses
parties prenantes
internes et externes

OSE

1

Aménager la ville en faisant de la sobriété foncière, la décarbonation et la renaturation un parti pris

- Contribuer à la neutralité carbone
- Désartificialiser les sols, augmenter et protéger les sites à enjeux écologiques

OSE

2

S'appuyer sur les écosystèmes locaux pour régénérer et renouveler l'espace urbain

- S'appuyer sur les écosystèmes présents sur notre territoire pour programmer nos opérations
- Valoriser l'existant et s'appuyer sur le réemploi
- Être vecteur de partenariats avec et entre acteurs locaux

OSE

3

Promouvoir l'aménagement public par des pratiques et des programmes innovants et expérimentaux

- Favoriser la recherche & le développement
- Renforcer l'intégration dans les réseaux institutionnels

OSE

4

Créer des lieux qui rassemblent, accessibles à toutes et tous

- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Réhabiliter et développer des espaces publics, des logements, des activités et des équipements inclusifs

OSE

5

Prendre soin et être responsable vis-à-vis de ses parties prenantes internes et externes

- Implémenter des pratiques de fonctionnement bienveillantes et émancipatrices et protéger la mission

Affiche de Société
à Mission de MAB SPL
Jeanne Triboul

2. AVANCEMENT 2025 : LES FIERTÉS DE L'ÉQUIPE MAB SPL



Médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon / Centre municipal de Santé (CMS) Madeleine Brès

Le projet Médiathèque / CMS, lancé en 2019, a connu de nombreuses difficultés techniques et administratives avant de pouvoir finalement se lancer en chantier en 2023.

Le projet a la particularité de regrouper deux équipements distincts dans le même bâtiment, ce même bâtiment étant construit sur une partie d'un central téléphonique. Ainsi aucune surface complémentaire n'a été imperméabilisée par rapport à l'existant tout en développant une surface totale d'environ 4 300 m².

Cette prouesse a été rendue possible au prix de nombreuses difficultés techniques, notamment la cohabitation avec des installations sensibles du central téléphonique, qui a nécessité d'adapter dans un premier temps le bâtiment existant avant de réaliser sa démolition partielle. De cette manière le projet permet de conserver les installations techniques existantes et de les intégrer dans le nouveau quartier de la Redoute.

La nouvelle médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon vient répondre au besoin de renouvellement du bâtiment existant et de développement de l'offre culturelle de la ville. Elle a la particularité d'avoir été bâtie en étage là où la plupart des équipements de ce type se font au rez-de-chaussée. De cette manière, elle offre une vue imprenable sur Paris et l'Est Parisien tout en permettant la consultation d'un nombre important d'ouvrages et de contenus multimédia.

Le nouveau centre municipal de santé Madeleine Brès propose quant à lui une offre médicale pluridisciplinaire avec notamment le développement d'un nouveau cabinet dentaire. Il permet le regroupement des 2 CMS existant sur la commune qui étaient hébergés dans des locaux peu adaptés à l'offre médicale et à l'accueil du public. Ici les patients et les praticiens bénéficient de nombreux espaces d'attente, de cabinets médicaux lumineux et de matériel entièrement neuf. Le lien avec la culture a été pensé de manière à ce qu'à terme des livres de la médiathèque soient disponibles dans les espaces d'attente.



Médiathèque et CMS
Agence Engasser



Médiathèque et CMS
Agence Engasser



Médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon
Agence Engasser



Médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon
Agence Engasser



Médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon
Agence Engasser



Médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon
Agence Engasser



Médiathèque Elsa Triolet et Louis Aragon
Agence Engasser



CMS Madeleine Brès
Agence Engasser



CMS Madeleine Brès
Agence Engasser



CMS Madeleine Brès
Agence Engasser

Gare routière de Nogent-sur-Marne

Les travaux des espaces publics autour de la gare RER de Nogent-sur-Marne ont été initiés en 2019. L'objectif du projet est le renforcement de l'intermodalité entre le pôle bus et la gare du RER A, via des aménagements requalifiés et la création de connexions directes entre les deux gares.



Gare routière de Nogent-sur-Marne
MAB SPL

Toute la difficulté du projet a résidé dans le fait que la plupart des aménagements sont superposés aux installations RATP, et notamment aux quais du RER A. MAB SPL - pilote du projet pour le compte de la ville de Nogent-sur-Marne -, a coordonné l'interface entre les équipes techniques de la RATP, la maîtrise d'œuvre et les entreprises en place.

Le projet initial prévoyait un auvent monumental pour abriter les voyageurs. Malheureusement la structure de la dalle recouvrant les quais de la gare, ainsi que les nombreuses problématiques liées à la reprise de l'étanchéité, ont nécessité une remise en question totale du projet. Les efforts conjoints de l'ensemble des intervenants ont permis d'aboutir à l'adaptation du dessin original au cours du chantier tout en maintenant les objectifs qualitatifs et d'usage.

Demain le réaménagement de l'avenue des Marronniers à l'arrière de la gare permettra également de pacifier davantage le quartier et d'offrir une nouvelle offre de stationnement vélo à proximité des transports.



Gare routière de Nogent-sur-Marne
MAB SPL

La Matène : nouvelle concession d'aménagement en 2025

La concession d'aménagement "La Matène" est officialisée en mai 2025 après six mois d'études de terrain dans la continuité des nombreuses études menées depuis plusieurs années sur ce secteur.

Le périmètre de la concession s'établit dans un tissu historique de Fontenay-sous-Bois, marqué par les anciennes carrières de gypse et le hameau de la Matène, qui a donné son nom au célèbre bowling ayant servi de décor au film *Les Tontons flingueurs*. Cet héritage singulier mais vieillissant, situé à flanc de coteau, nécessite de se questionner sur le soin à apporter aux lieux, dont certains sont devenus inconfortables, voire inadaptés aux usages du quartier. Le site est par ailleurs fortement contraint par l'arrivée, au début du XX^e siècle, de plusieurs routes départementales qui fragmentent les continuités piétonnes et paysagères déjà rendues complexes par la situation géographique du coteau.

La démarche engagée dans cette étude repose d'abord sur des enjeux de sol et de sous-sol : volonté de doubler la surface actuelle de l'écoparc des Carrières, restauration d'un sol vivant longtemps dégradé et sanctuarisation des zones situées au-dessus de galeries non sécurisées.

L'étude s'est structurée autour de trois objectifs complémentaires. Un objectif de biodiversité et de mise en sécurité, face aux usages non maîtrisés et aux risques liés aux sous-sols, privilégiant une entrée par le paysage et des interventions ciblées, à commencer par la sanctuarisation du talus boisé des carrières.

Un objectif public, avec la renaturation de près de 2 hectares, dont 1,2 hectare sanctuarisé et la création de 7 000 m² de parc public venant renforcer l'offre d'espaces verts du secteur.

Enfin, un objectif social, fondé sur la résorption de l'habitat dégradé et des activités vétustes, grâce à un programme de construction limité et à un partenariat innovant avec Dignéo, filiale d'Action Logement dédiée à la lutte contre l'habitat indigne.

La concession, prévue sur douze ans, s'amorce par une première intervention paysagère légère sur un talus boisé d'un hectare, en continuité directe avec l'écoparc des Carrières.



Photographies historiques du site des carrières à Fontenay-sous-Bois
Archives de Fontenay-sous-Bois

INTÉGRATION DU CRITÈRE MISSION DANS LE PROCESS D'ACHAT : L'ACCORD-CADRE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE DE LA MATÈNE



Le 3 octobre dernier, MAB SPL a lancé la consultation relative à l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine de La Matène, pour une durée de six ans.

Pour la première fois, la SPL a explicitement intégré, dans une consultation d'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine, moment clé au démarrage d'un projet urbain, l'évaluation de la capacité des équipes candidates à s'inscrire dans la démarche de société à mission. Cette exigence s'est traduite par une attention particulière portée à la composition des équipes et à leur première approche du secteur lors de l'analyse des candidatures. Ont ainsi été valorisées les équipes présentant une forte sensibilité au travail urbain de "dentelle" et au traitement des sols pollués, envisagé sur la concession comme un travail fin de composition avec l'existant, reposant sur des interventions sobres en faveur de leur renaturation.

Cette démarche, qui vise à prendre soin des parties prenantes et à agir de manière responsable à leur égard, s'articule autour de deux actions pour la société à mission : d'une part, le partage de notre approche avec les intervenants extérieurs, et d'autre part l'intégration de ces critères dans les processus internes de la SPL, afin de garantir, en phase opérationnelle, que les OSE soient pleinement pris en compte et intégrés dans les modes de fonctionnement.



**Vue aérienne
de la concession Matène**
MAB SPL

Restauration et sanctuarisation du talus boisé des Carrières

Dans la continuité du travail partenarial engagé en 2024 avec les institutions métropolitaines, une première phase opérationnelle d'interventions paysagères a été conduite sur le talus boisé des Carrières entre septembre 2025 et janvier 2026.

Acquis en mars 2025 par MAB SPL dans le cadre d'un contrat de portage foncier avec la ville de Fontenay-sous-Bois, ce site en friche d'environ un hectare présente de fortes contraintes liées à son histoire. C'est sur ce talus que prenait place la plâtrière de l'ancienne carrière de gypse. Lorsque l'activité a cessé, les galeries souterraines n'ont pas été sécurisés, et les cavités d'exploitation à ciel ouvert ont été remodelées avec des terres issues des travaux d'extension de la ligne 1 du métro à Vincennes. Par la suite, le site est laissé en friche, en proie à des usages non maîtrisés.



Vue sur Fontenay-sous-Bois et Paris depuis le talus des Carrières



Végétation actuelle du talus

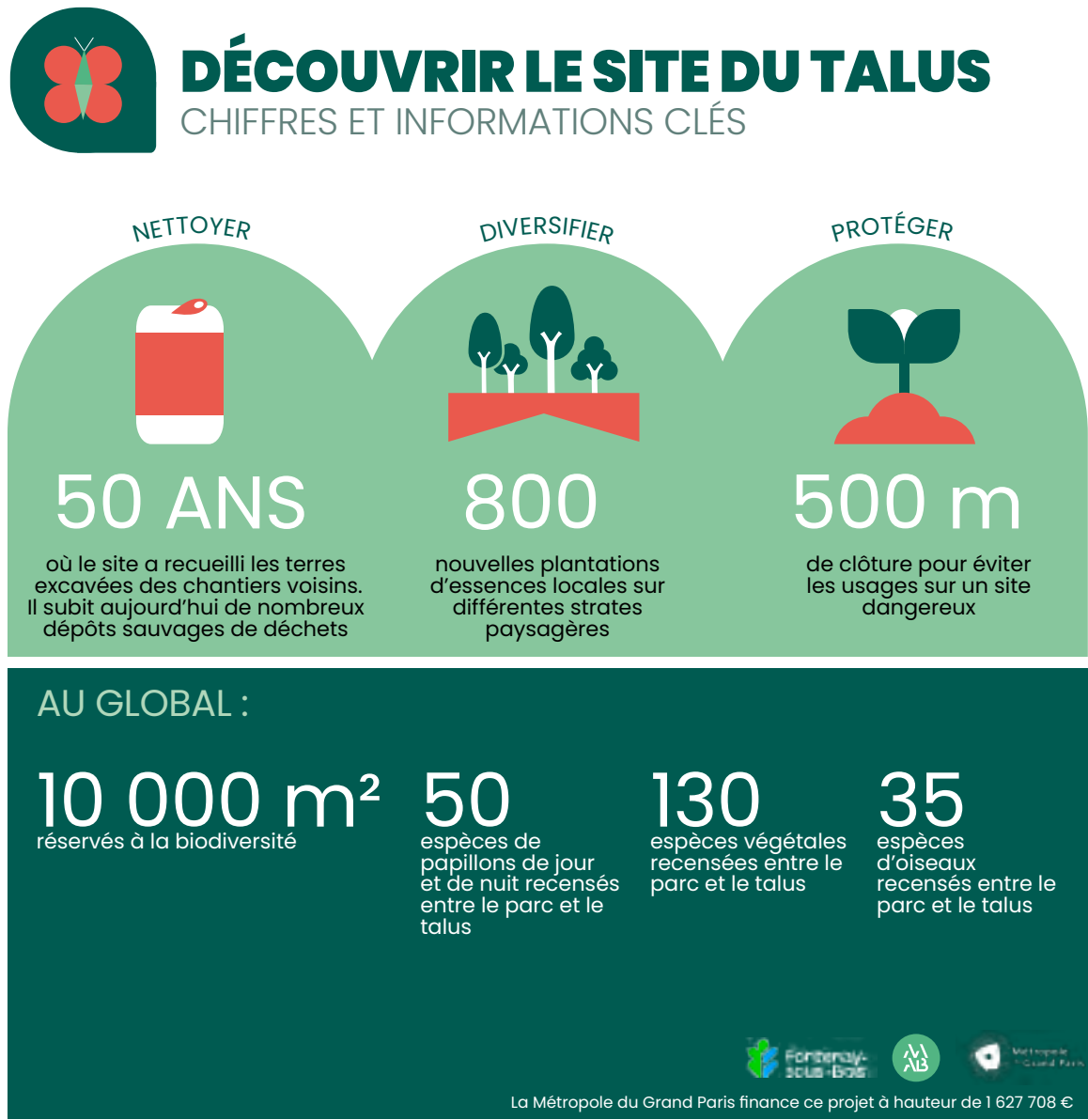


Prunellier

Talus
des Carrières
MAB SPL

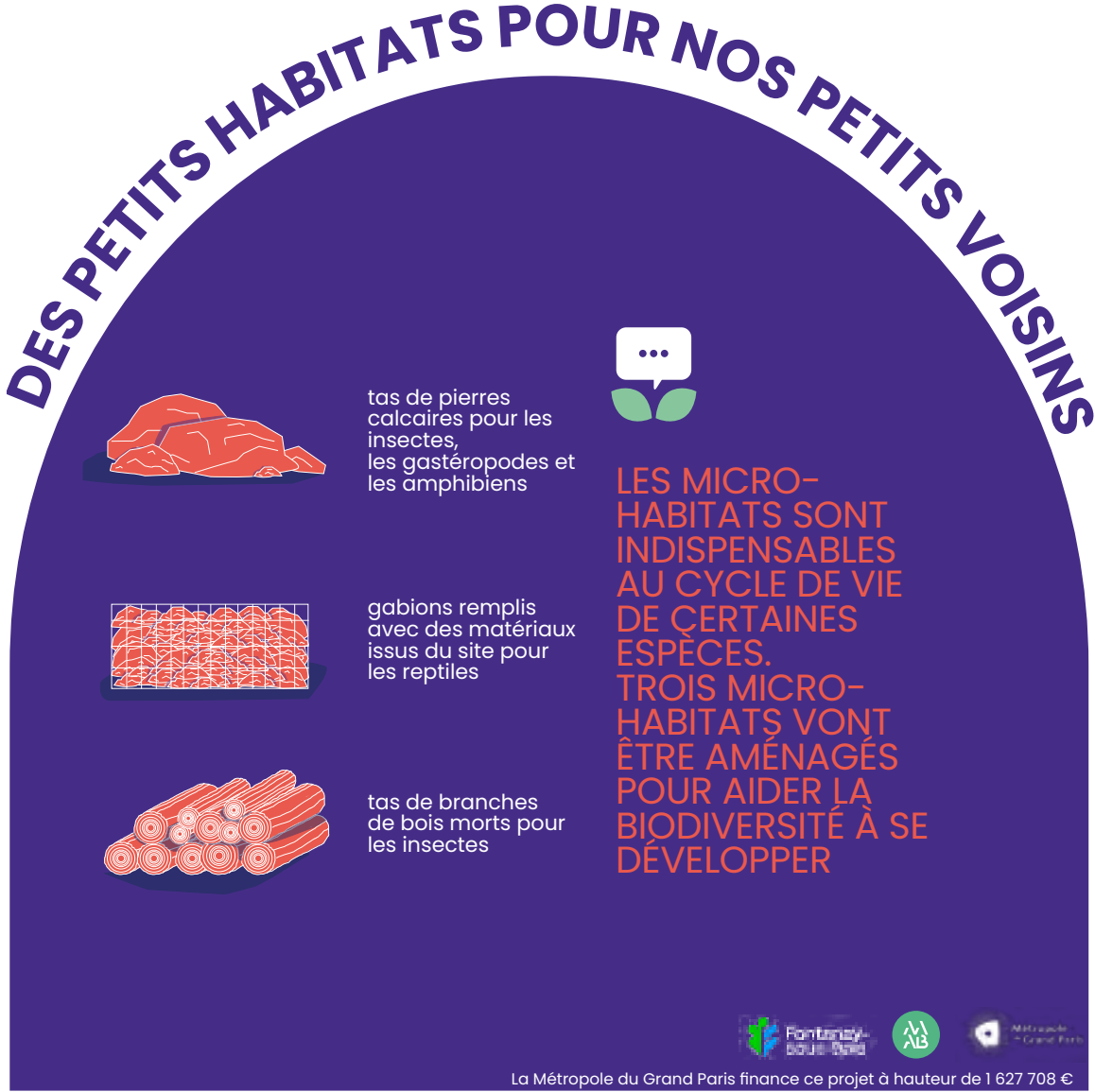
Ces éléments d'histoire ont conduit à privilégier une approche fondée sur la sanctuarisation et la restauration écologique, excluant toute intervention lourde sur les sous-sols qui nécessiterait de détruire la biodiversité ordinaire ayant reconquis le site depuis quelques décennies.

Les premières actions ont consisté à retirer les nombreux déchets et à mettre le site en défens, grâce à des clôtures conçues pour limiter les intrusions tout en permettant le passage de la petite et moyenne faune.



Les interventions se sont ensuite appuyées sur une gestion écologique volontairement expérimentale, coconstruite avec les services de la Ville gestionnaire du parc, les entreprises intervenants pour les aménagements, le maître d'œuvre et validée par l'agence régionale de la biodiversité et la métropole du Grand Paris, financeuse du projet :

- la gestion raisonnée des espèces envahissantes (robinier, renouée du Japon et le laurier Sauce) en privilégiant des techniques douces favorisant la concurrence végétale, l'ombrage et la fauche localisée ;
- le soutien au développement de nouveaux milieux, types clairières ou bois clair, permet de favoriser la mise en place d'une biodiversité locale, propice à la faune et aux insectes pollinisateurs ;
- un suivi écologique engagé sur les trois prochaines années afin d'évaluer l'évolution de la biodiversité, d'ajuster les pratiques et de produire un retour d'expérience partagé, appelé à nourrir les futures étapes du projet et les modalités de gestion du site.



Panneaux d'information du chantier du Talus des Carrières en septembre 2025
MAB SPL

Dernières étapes de la concession Tassigny Auroux

Concessionnaire de l'opération d'aménagement "Tassigny-Auroux" à Fontenay-sous-Bois depuis janvier 2017, MAB SPL a mis en œuvre l'ensemble des objectifs définis pour le projet d'aménagement :

- Réalisation de 97 logements, dont 34 % de logements sociaux, 32 % d'accession aidée et 15 % de BRS.
- Réalisation de l'immeuble de bureaux Sakura, venant ainsi conforter la vocation tertiaire;
- Programmation de linéaires de commerces et d'activités afin de reconstituer un front urbain structurant, de qualité et animé le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny;
- Sécuriser les traversées piétonnes de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny;
- Création du parc public Dulcie September (4 700 m²) au cœur du quartier et favorisant la rencontre entre les habitants;
- Création de la salle Rosa Parks, nouvel équipement municipal en lien avec le parc public;
- Développement des mobilités douces (piétons et vélo).

Si la mise en œuvre de la concession Tassigny Auroux a débuté préalablement à l'obtention par MAB SPL de la qualité de Société à mission, les objectifs sociaux-environnementaux ont été intégrés aux dernières réalisations à l'instar de la salle Rosa Parks, l'aménagement des espaces publics, du parc Dulcie September et du square Pierre Demont (cf. Rapport de mission 2025).

La réalisation de la piste cyclable rue Louis Auroux vient finaliser le programme des équipements publics du projet et l'engagement renforcé de MAB SPL sur l'amélioration des mobilités douces.

La clôture de la concession Tassigny Auroux par MAB SPL ouvre aujourd'hui la voie à la mise en place de méthodes d'évaluation et de satisfaction des usagers sur des projets livrés. À suivre.



Vue aérienne de la concession Tassigny Auroux avant la réalisation de la piste cyclable
Agence 22 Degrés

PRÉFIGURATION DE LA TRAME CYCLABLE DE LA CONCESSION

Engagé avec le réaménagement du parvis de l'école Pierre-Demont et de la place des Alouettes (entre 2022 et 2023) ainsi que l'aménagement d'une piste cyclable longeant l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny entre l'angle de la rue Louis Auroux et le pont des voies ferrées (fin 2023), l'aménagement d'une voie cyclable le long de la rue Louis Auroux est la dernière pièce de la trame réalisée à l'échelle de la concession.

La rue Louis Auroux est initialement une voie à double sens, très accidentogène, qui relie Fontenay-sous-Bois à Neuilly-Plaisance. L'aménagement poursuit ici à la fois un objectif de pacification de la voirie et de développement des mobilités douces. Profitant de la nécessité pour les travaux de réalisation du parc Dulcie September et de l'équipement Rosa Parks de mise en sens unique de la rue Louis Auroux, une expérimentation a été réalisée dans le sens Ouest > Est.

Les parties prenantes externes ont été pleinement associées à cette démarche d'expérimentation : la mise à sens unique a fait l'objet d'une évaluation et d'une concertation continue avec les riverains du quartier et des villes voisines. C'est donc à l'issue d'une réunion publique avec les habitants au printemps 2024 qu'ont été décidés la pérennisation de l'expérimentation et l'aménagement d'une continuité cyclable sécurisée.

Aujourd'hui, les discussions concernant la modification progressive du plan de circulation à l'échelle inter-communale (Fontenay-sous-Bois, le Perreux-sur-Marne, Neuilly-Plaisance) se poursuivent quant à elles avec un groupe de travail et une AMO dédiée. L'objectif pour MAB SPL est d'inscrire ces transformations d'usages à l'échelle du territoire vécu, sans se cantonner aux périmètres opérationnels.



Piste cyclable rue Louis Auroux devant la salle Rosa Parks et le parc Dulcie September
MAB SPL

✻ Structuration du métier de gestion de sites au sein de MAB SPL 2 4 5

Depuis la fin de l'année 2024, MAB SPL assure directement la gestion de plus de 50 000 m² de locaux, majoritairement issus d'usage de bureaux et d'activités. La volonté de MAB SPL de développer de nouveaux usages dans le temps long de mise en œuvre des opérations d'aménagement s'appuie principalement sur la valorisation du patrimoine vacant destiné à être réhabilité à moyen et long termes. Elle a conduit à l'émergence d'un nouveau métier au sein des équipes de MAB SPL, celui de gestionnaire de site.

Cette nouvelle approche du métier d'aménageur jusqu'alors détaché des questions de gestion des actifs en propre, a nécessité un travail d'apprentissage et de structuration au sein du collectif de MAB SPL.

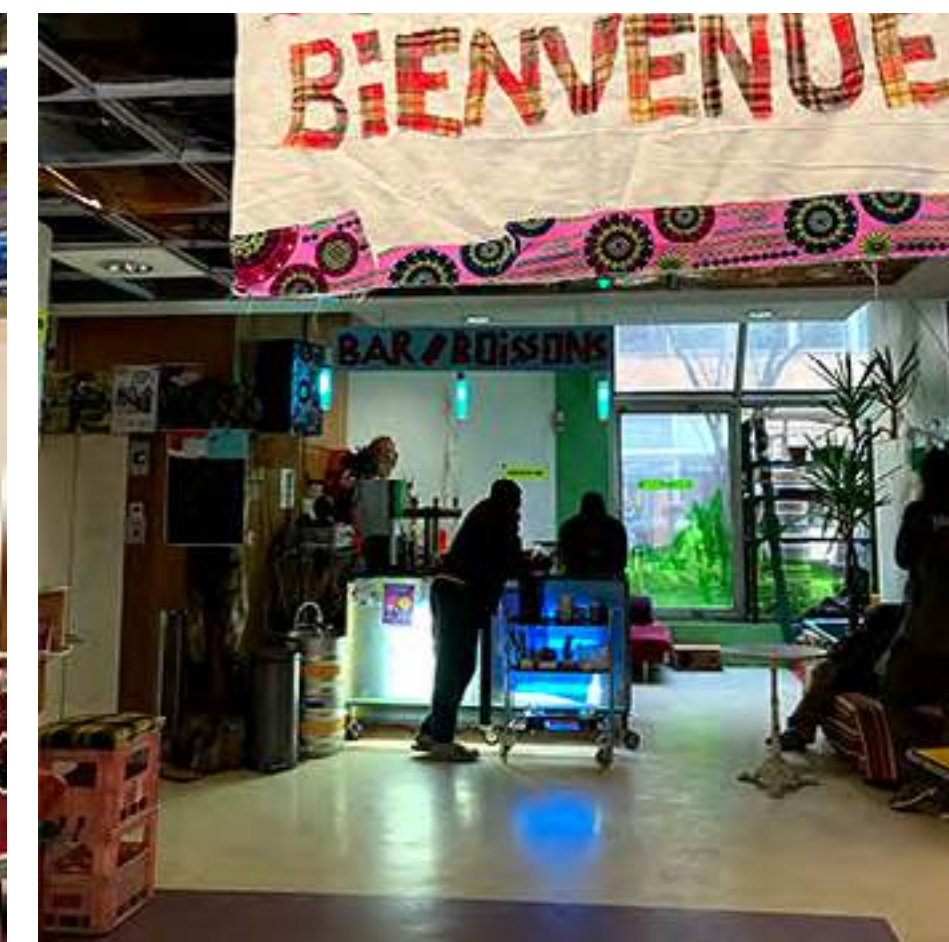
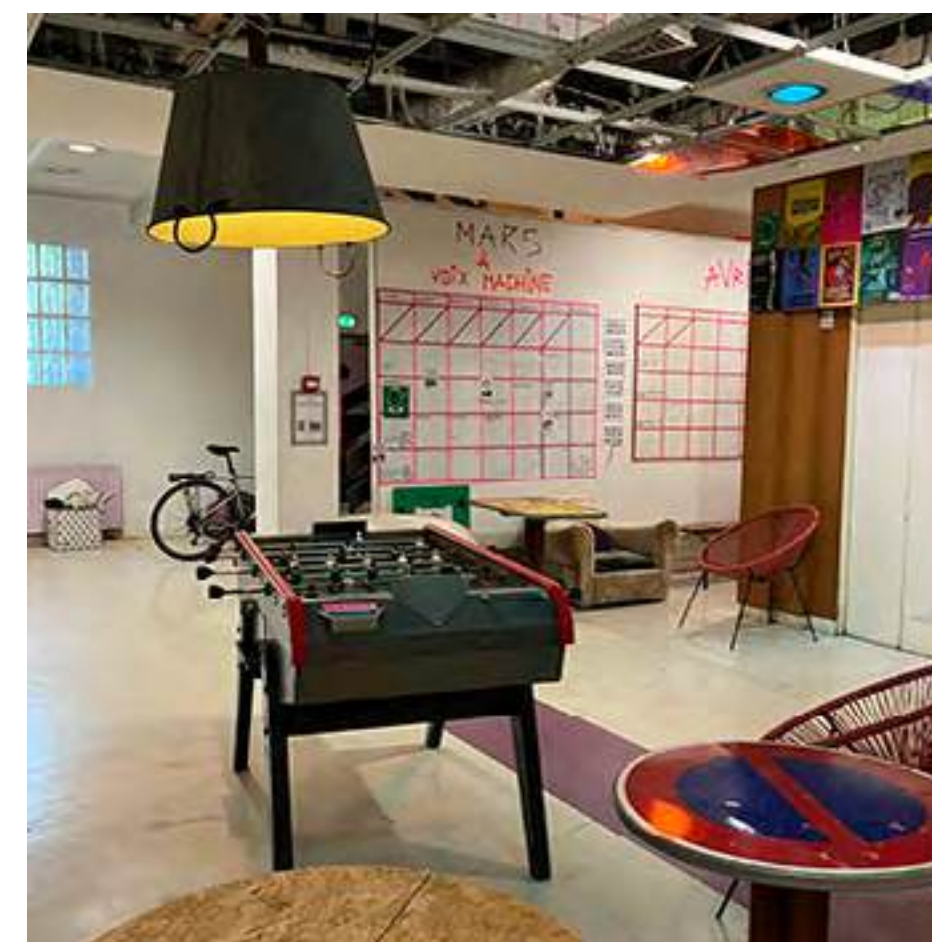
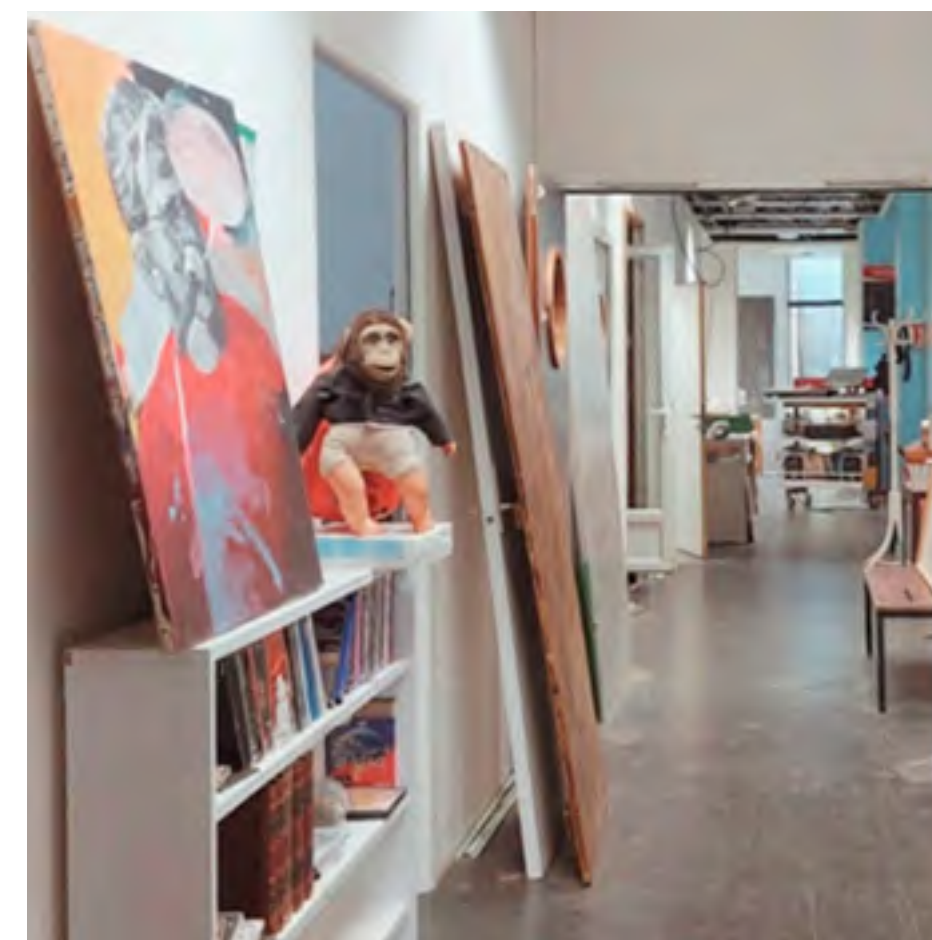
Deux fonctions ont été créées au sein de la structure: un gestionnaire administratif et un gestionnaire technique.

En parallèle, un processus de gestion a été formalisé afin de faciliter la réalité opérationnelle. Celui-ci décrit l'ensemble des étapes, depuis l'acquisition d'un nouveau bien jusqu'à sa revente, en intégrant les phases de gestion courante, de sécurisation, de mise en location et de suivi des occupants.

Un outil de gestion de site a également été développé pour assurer le suivi des recettes et des dépenses liées au portage des biens, permettant ainsi une amélioration significative du pilotage et du suivi budgétaire.

La structuration du métier de gestion de site constitue un levier stratégique pour MAB SPL pour incarner sa mission. Le développement d'outils de pilotage fiabilise le suivi et garantit une qualité de service et une présence responsable auprès de nos parties prenantes, favorisant un contact direct et bienveillant avec les usagers.

Elle permet à MAB SPL de s'ancrer durablement dans le territoire et de collaborer efficacement avec les écosystèmes locaux au service du renouvellement urbain.



Occupation transitoire du site Salengro (bâtiment Belledonne) par Voix Machine
MAB SPL

Passage de la phase Incubation à la phase Réalisation pour le Démonstrateur de la Ville Durable de VDFA

L'année 2025 a été marquée par la clôture de la phase d'incubation du Démonstrateur de la Ville Durable de Val-de-Fontenay Alouettes et le lancement de sa phase de réalisation.

Lauréate de l'AMI de France 2030 piloté par la Banque des Territoires en 2022, le projet du Démonstrateur de Val-de-Fontenay, en tant que laboratoire urbain de la décarbonation, déclinait la trajectoire de l'Accord de Paris à l'échelle de la concession, soit concrètement une réduction de - 45 % de l'empreinte carbone, tous postes confondus (infrastructures, construction, mobilité, gestion, etc.).

L'inscription dans cette trajectoire nécessite des choix assumés, à la fois dans l'acte d'aménager et dans les perspectives d'usages, notamment de l'habiter.

L'outil de la boussole carbone a mis en exergue des axes prioritaires spécifiques à la concession VDFA pour atteindre cet objectif environnemental :

- La réhabilitation totale performante avec changement d'usage (de bureaux en logements) ;
- La mise en œuvre d'une plateforme de réemploi, la FAB MAB, sur la concession favorisant ainsi le circuit très court des matériaux de construction et facilitant la poursuite de cette démarche par les opérateurs présents sur la concession
- La réhabilitation de parkings en plateformes de mobilités déportées, permettant à la fois de diminuer leur vacance et d'éviter la construction ;
- La mise en place de la fiducie carbone.



Plaidoirie théâtralisée en faveur de l'innovation urbaine lors du Hub des Territoires organisé par la Banque des Territoires le 28 novembre 2025
MAB SPL

Ces actions constituent des expérimentations menées par MAB SPL collectivement avec les autres acteurs de la chaîne, notamment les opérateurs des projets immobiliers. Au-delà de la mise en œuvre de ces expérimentations, l'ambition de la phase de réalisation sera de diffuser le plus largement possible les enseignements tirés et nouvelles méthodes à implémenter. Ces innovations sont ainsi destinées à être répliquables non seulement à l'échelle de la concession VDFA, mais plus largement au niveau national. Cela sera permis par une évaluation en continu et une démarche de retours d'expériences et de capitalisation, dont MAB SPL a déjà posé plusieurs jalons à travers sa démarche de société à mission.

Enfin, rejoindre la communauté des Démonstrateurs de la Ville Durable sous l'égide de la Banque des Territoires permet à MAB SPL de s'inscrire dans un écosystème d'acteurs qui expérimentent, partagent, échangent sur ces nouvelles manières de faire la ville afin de les porter plus loin et plus largement.

LA FIDUCIE CARBONE :
RENDRE LES ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX OPPOSABLES



Après avoir déployé la Boussole Carbone comme outil d’aide à la décision et de pilotage des trajectoires carbone à l’échelle du projet Val-de-Fontenay-Alouettes, MAB SPL a franchi en 2025 une étape déterminante dans la mise en œuvre concrète de ses engagements environnementaux.

L’année 2025 marque en effet la structuration et l’intégration opérationnelle d’un mécanisme de fiducie carbone, conçu pour garantir la traduction effective des objectifs de décarbonation dans les projets d’aménagement. Ce dispositif repose sur un principe simple mais structurant : conditionner financièrement une partie de la valeur foncière à l’atteinte d’objectifs carbone mesurés, vérifiés et suivis dans le temps.

Contrairement aux dispositifs incitatifs classiques, la fiducie carbone permet de sécuriser juridiquement et financièrement les engagements pris par les opérateurs, en s’appuyant sur un tiers de confiance (la Caisse des Dépôts et de Consignation) chargé de conserver et de gérer les sommes déposées. Selon le respect ou le dépassement des objectifs définis, ces sommes peuvent être restituées, majorées ou conservées, introduisant ainsi un mécanisme de bonus-malus directement adossé à la performance environnementale réelle des projets.

Ce dispositif marque une évolution significative du rôle de l’aménageur. Il ne s’agit plus uniquement de prescrire des ambitions environnementales ou d’en assurer le suivi, mais bien d’assumer un rôle de garant de la trajectoire carbone, en inscrivant les engagements dans des cadres contractuels opposables et vérifiables. La fiducie constitue ainsi un outil de responsabilisation partagé, à la fois exigeant pour les opérateurs et sécurisant pour la collectivité.

Expérimentée dans le cadre du Démonstrateur de la Ville Durable, la fiducie carbone illustre la capacité de MAB SPL à passer d’outils de diagnostic et d’orientation à des dispositifs opérationnels engageants, pleinement intégrés aux pratiques de l’aménagement public. Elle contribue à renforcer la crédibilité et la pérennité des engagements climatiques portés par les projets, tout en ouvrant des perspectives de diffusion et d’appropriation par d’autres territoires.

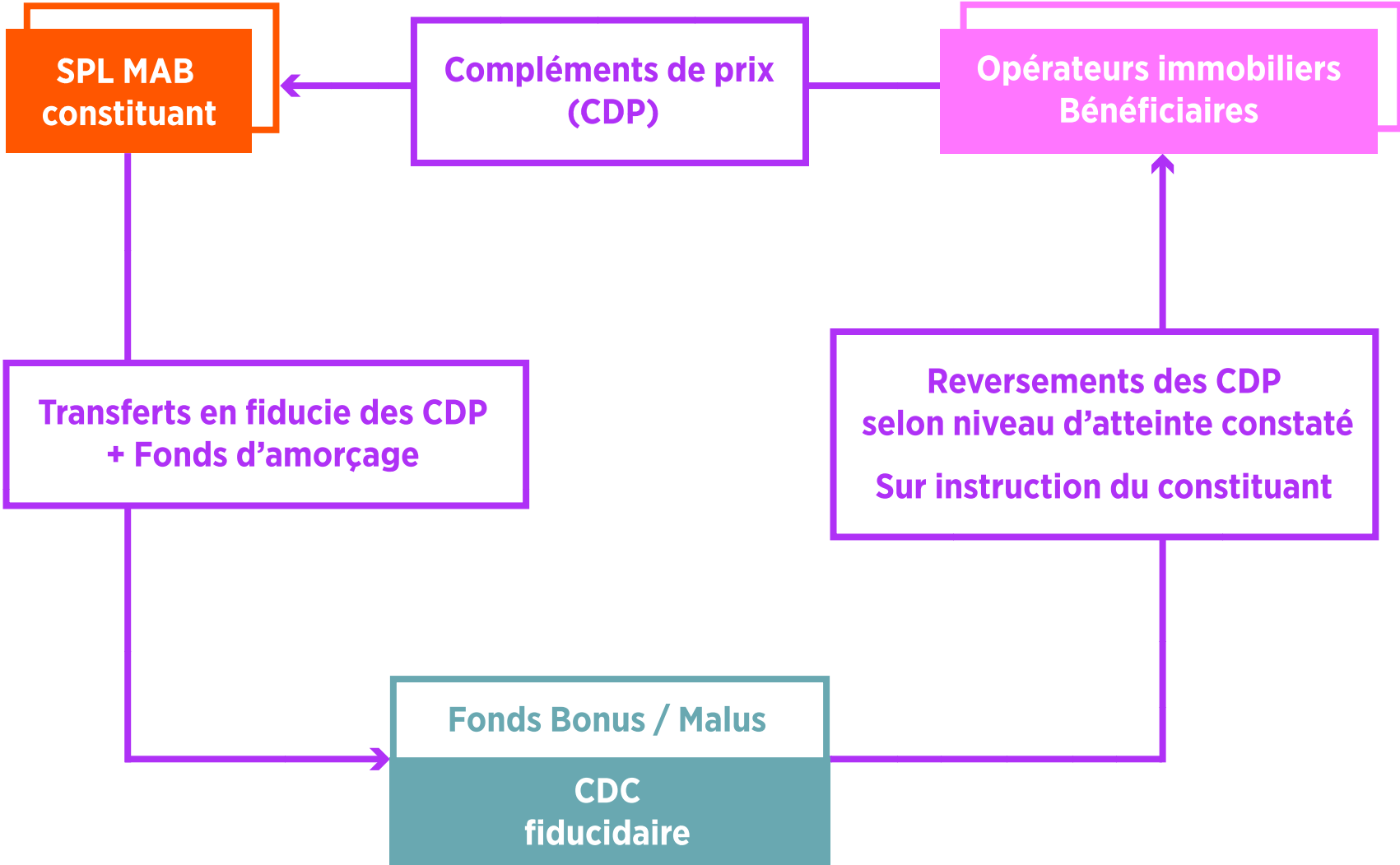


Schéma de fonctionnement
de la fiducie carbone
CDC



Salengro en 1977
Archives de Fontenay-sous-Bois



Projection du projet Salengro au sein de la concession VDFA
TVK

RÉGÉNÉRATION DU SECTEUR SALENGRO : UNE EXPÉRIENCE DE NON-DÉMOLITION



L'ensemble dit Salengro, situé à l'Ouest de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, recouvre l'essence même des enjeux actuels de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de MAB SPL :

- Faire le choix de réhabiliter plutôt que de démolir, dans un souci de frugalité, de résilience et de valorisation des qualités du patrimoine existant, par exemple en mettant au jour les qualités architecturales d'un bâtiment comme le Périastre ;
- Mettre en place des montages fonciers et juridiques, parfois inédits, adaptés aux enjeux du redéploiement de l'existant, à l'instar du montage multipartenarial développé sur l'ensemble dit Écrins-Forez-Grisons ;

- Permettre une appropriation par les usagers du secteur des qualités offertes par ces bâtiments vacants durant le temps de définition du projet et de maîtrise foncière. MAB SPL le réalise à travers la mise en gestion du bâtiment Chartreuse par Plateau urbain, partenaire de longue date de MAB SPL, et la relocalisation de Voix Machine, collectif artistique et à vocation sociale, sur le bâtiment Belledonne ;

- Travailler à la sécurisation financière de l'intervention publique sur les sites à réhabiliter, en mettant en place des systèmes de participation permettant de financer la réhabilitation des espaces publics existants à travers notamment la Zone de PUP secteur Salengro qui financera la renaturation de la place du Général de Gaulle ;

- Mettre toutes les chances du côté de la conception du projet, en rendant obligatoire les concours d'architectes à même de trouver le meilleur parti pris pour les bâtiments comme l'a montré le jury du concours architecte Écrins-Forez-Grisons.

LE PROJET ÉCRINS FOREZ GRISONS (EFG), UNE DÉMARCHE MULTI-PARTENARIALE NÉCESSAIRE À LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS RÉSILIENTS

Le projet EFG porte sur la réhabilitation d'un ensemble immobilier tertiaire de 12 000 m², inoccupé depuis plus de trois ans, en vue de sa transformation en logements. Cette opération de mutation programmatique prévoit la création de logements locatifs intermédiaires, de logements sociaux familiaux ainsi que d'une résidence dédiée aux jeunes actifs.

La conduite d'un projet de réhabilitation de cette ampleur nécessite une ingénierie partenariale et financière renforcée. MAB SPL travaille ainsi en étroite collaboration avec l'EPFIF, qui assure le portage du foncier pendant la durée de montage et de réalisation de l'opération. Un dispositif de démembrement foncier est également prévu : le foncier sera porté durant sa transformation et son exploitation par la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), tandis que RATP Habitat deviendra propriétaire des bâtiments.

L'opérateur Trustone est par ailleurs mobilisé sur le projet et s'engage dans une opération présentant des risques techniques et économiques significatifs, inhérents à ce type de transformation immobilière. MAB SPL et son nouvel outil MAB SEM assurent à la fois un rôle d'aménageur et d'opérateur, garantissant ainsi la cohérence et la maîtrise globale du projet.

Le programme intègre également la création d'une crèche, développée en partenariat avec Yci Enfance. L'ensemble de l'opération est accompagné par des conseils juridiques et notariés afin de sécuriser les montages contractuels et fonciers.

Enfin, le projet bénéficie de soutiens financiers déterminants, notamment au travers de l'AMI "Transformation de bureaux en logements" et du dispositif "Démonstrateur de la ville durable", venant appuyer la faisabilité et l'exemplarité de cette opération.

L'ensemble de ces intervenants joue un rôle clé dans la définition et le maintien d'objectifs résilients issus du choix de réhabiliter ce patrimoine, en permettant de sécuriser les coûts : portage foncier par l'EPFIF, dissociation du coût du foncier grâce à la FTI, maîtrise des prix de sortie au profit des futurs habitants grâce à l'intervention du bailleur, respect des enjeux environnementaux via l'aménageur et les subventionnaires, gestion des risques via l'opérateur privé.



Le Projet Écrins-Forez-Grisons
Myr Muratet

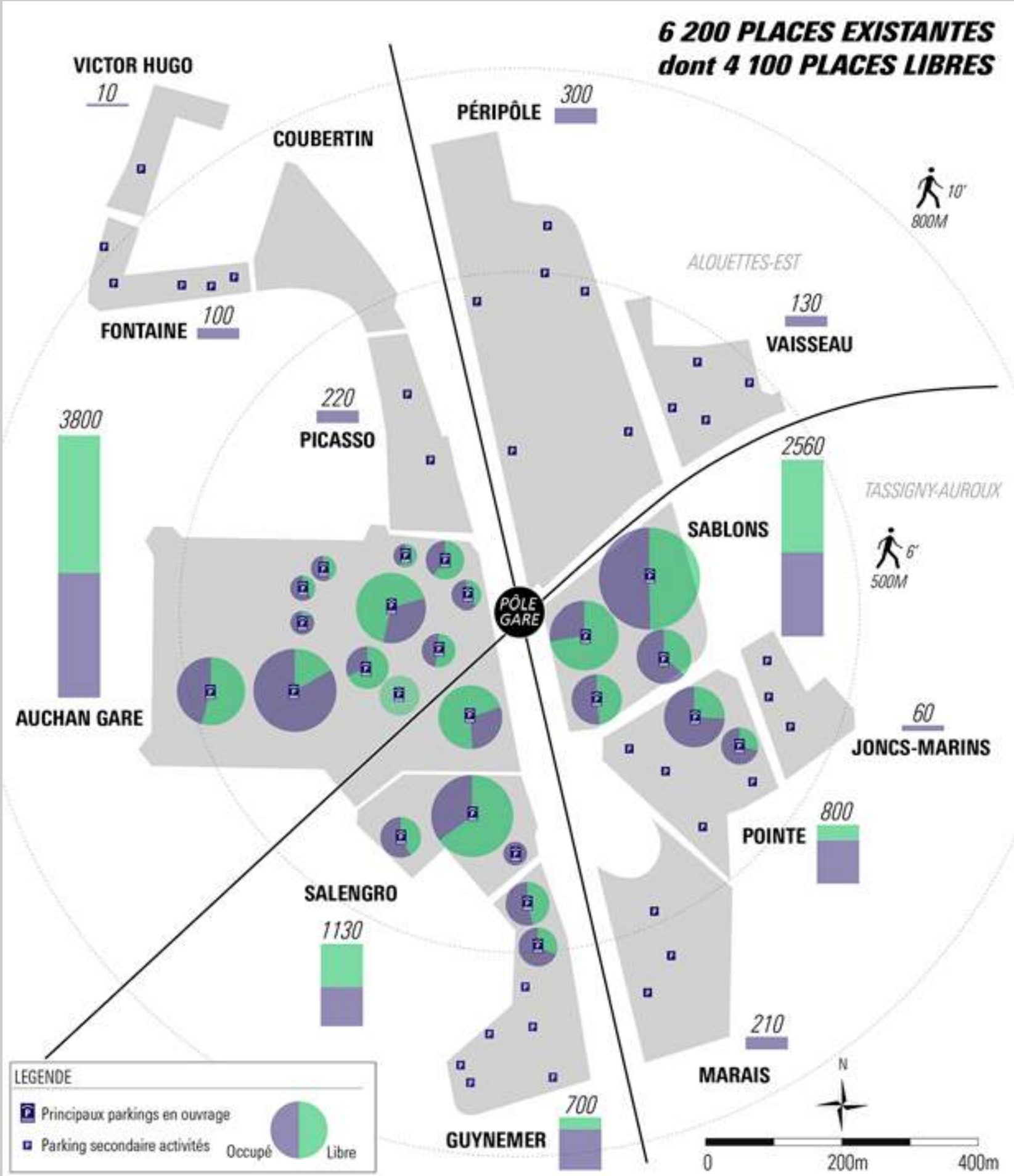
RÉHABILITATION DU PARKING SALENGRO EN PLATEFORME DE MOBILITÉ DÉPORTÉE 1 2 3

La phase incubation du démonstrateur de la ville durable a permis de faire émerger un diagnostic stratégique montrant la particularité du site de Val de Fontenay du point de vue de l’offre et de la gestion des stationnements :

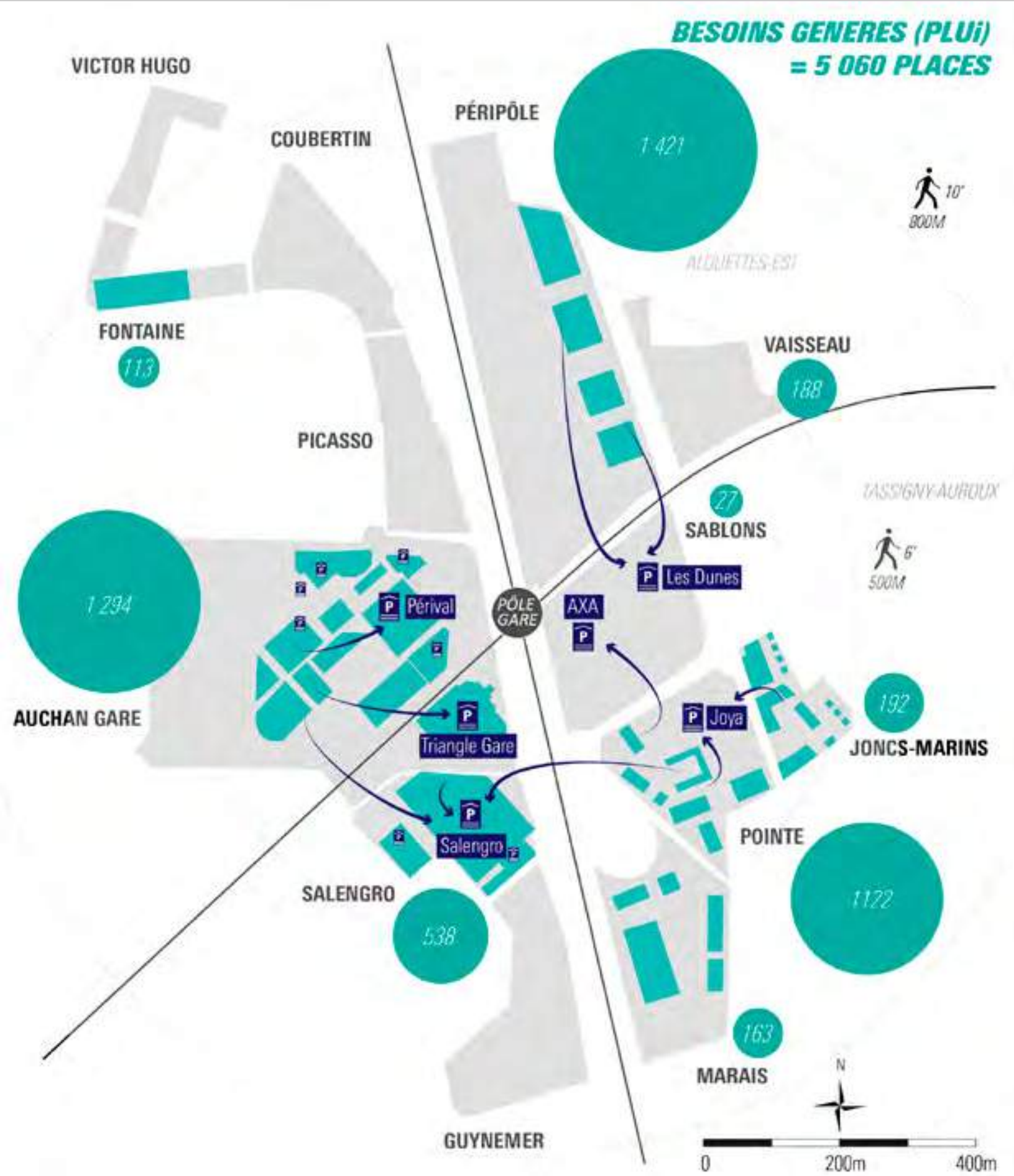
- une faible offre de stationnement public en surface, en permanence saturée, du fait du manque de régulation et l’attractivité du site en termes de transport, d’emplois et de commerces ;
- une offre surabondante déjà existante dans les grands parkings souterrains présents dans l’immobilier tertiaire, et très faiblement utilisé, en raison de l’accessibilité en transport en commun du site.

Face à ce constat, MAB SPL et la ville de Fontenay-sous-Bois ont mis en place les outils pour permettre la réutilisation de ces places vacantes pour les besoins (privés) de stationnement des nouveaux programmes immobiliers.

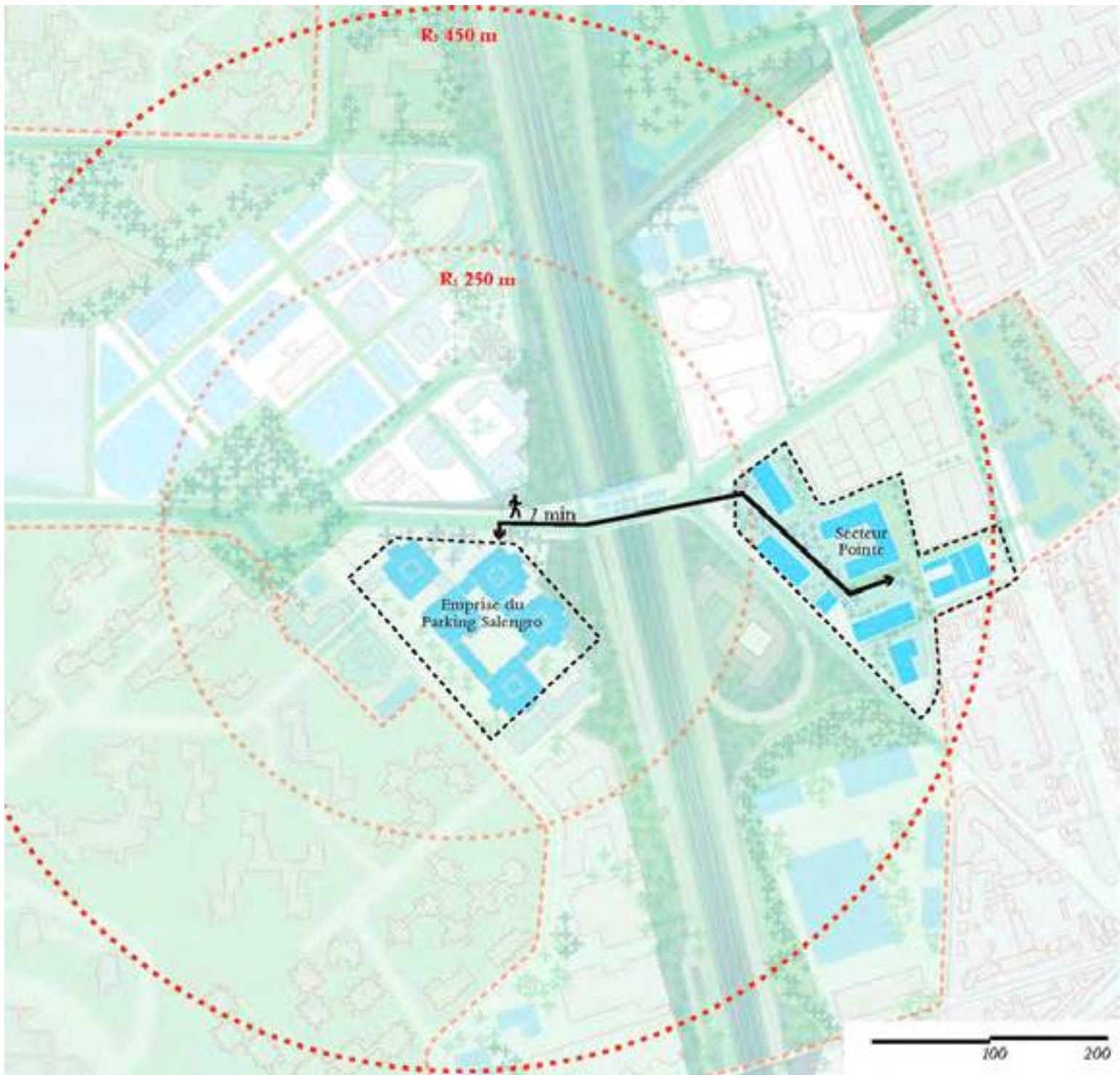
Ainsi, sur le secteur dit de la Pointe, un premier lot de logements neufs sera créé sans réalisation de parking sur parcelle pour les besoins du lot. Ces derniers seront gérés de manière déportée dans copropriété tertiaire dite "Salengro", disposant d’un parking en ouvrage de 850 places sur 2 niveaux. Cette copropriété de bureaux est en grande partie vacante et fait l’objet d’une démarche de réhabilitation et de transformation pilotée par MAB SPL (cf. Régénération secteur Salengro).



Étude du stationnement vacant existant au sein de la concession VDFA – État actuel
RR&A



Étude du stationnement vacant existant au sein de la concession VDFA – État futur
RR&A



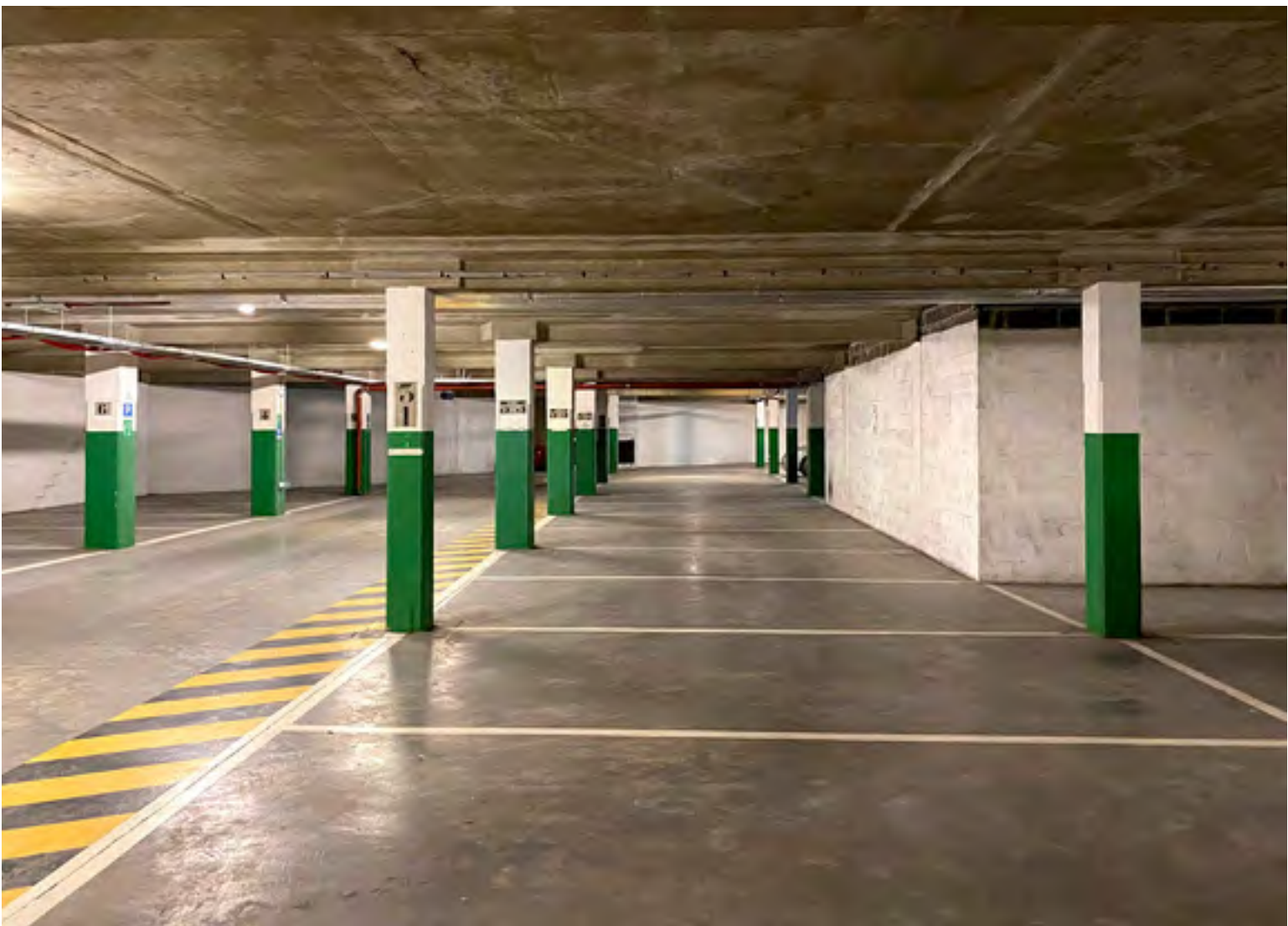
Le parking Salengro comme plateforme de mobilité déportée pour les lots du secteur Pointe
TVK

La particularité et l'innovation de ce projet tient dans la combinaison et l'imbrication de plusieurs problématiques. Un volet réglementaire, avec la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (notamment le PLUi) effective à ce jour pour permettre ce déport des places à réaliser dans les futurs lots immobiliers neufs.

Vient ensuite un volet montage opérationnel, puisqu'il s'agit d'allouer des places (amodiations) dans une copropriété préexistante, en cours de remembrement et de transformation, afin de sécuriser les nouveaux propriétaires sans obérer le projet de transformation de l'ensemble tertiaire porté par MAB SPL, en partenariat avec l'EPFIF.

Enfin, du point de vue technique, le projet prévoit la mise en place d'un schéma directeur de réhabilitation en site occupé du parking existant, dont la conception date des années 70, pour le faire tendre vers les standards de conception actuels, tout en maintenant son fonctionnement durant sa transformation. Pour ce faire, MAB SPL a recourt aux conseils d'un exploitant en parking pour faciliter l'ordonnancement et la priorisation des interventions sur le parking.

Cette expérimentation sur un premier lot immobilier neuf a vocation à se poursuivre pour maximiser l'usage de ce parking existant de 850 places stratégiquement positionné. Elle devrait être répliquée sur d'autres parkings à l'échelle de la concession d'aménagement et servir de référence pour d'autres opérations d'aménagement en cœur urbain dense où l'offre de stationnement privé préexistante est surabondante.



Le parking Salengro actuellement
TVK

LA FAB MAB, PLATEFORME DE RÉEMPLOI DE VDFA



La FAB MAB se concrétise progressivement au sein du secteur Péripôle à l'Est de la concession VDFA. Plateforme de réemploi, la FAB MAB partagera le site avec une déchèterie et une ressourcerie gérées par l'EPT Paris Est Marne & Bois, renforçant ainsi la vocation plus large, de développer un site dédié à d'économie circulaire et à l'échelle du territoire.

Guidée par le schéma directeur de l'économie circulaire (SDEC) de l'opération VDFA, la FAB MAB s'inscrit dans une démarche opérationnelle visant à structurer et massifier les pratiques de réemploi au sien de la concession. Conçue par Archipel Zéro, elle repose sur un principe de structure légère, modulaire et démontable, construite à partir de matériaux réemployés. Cette approche permet de réduire l'impact environnemental du bâtiment tout en garantissant sa capacité d'adaptation et de réemploi futur. La conception du projet privilégie ainsi une architecture temporaire et évolutive, en cohérence avec les objectifs de sobriété et de répliquabilité portés par MAB SPL.

L'année 2025 marque un tournant opérationnel avec le démarrage des travaux de la déchèterie et de la ressourcerie portées par l'EPT Paris Est Marne & Bois, première étape concrète de mise en œuvre de la plateforme d'économie circulaire de Péripôle. Ce lancement de chantier matérialise le passage d'une stratégie d'économie circulaire à une réalisation effective sur site.

En parallèle, 2025 a été une année de consolidation partenariale et financière avec la validation d'engagements de subvention auprès de la Métropole du Grand Paris, dans le cadre du programme "Innover Dans La Ville" et de la Région Île-de-France via le programme "Île-de-France BTP circulaire".

Ces soutiens s'ajoutent à l'engagement déjà acté de la Banque des Territoires dans le cadre du Démonstrateur de la Ville Durable, sécurisant les conditions de mise en œuvre de ce projet d'intérêt général.

En décembre 2025, l'entreprise Réempro a été sélectionnée, à l'issue d'un AMI lancé avec l'accompagnement d'Urbanova, pour assurer l'exploitation de cet outil. Son rôle est central dans la structuration des flux de matériaux à l'échelle de VDFA et du territoire, ainsi que pour le développement de filières locales en lien avec des acteurs privés, publics et associatifs. La plateforme intégrera également des espaces dédiés à la sensibilisation et à la formation, renforçant la portée opérationnel et pédagogique de l'outil au service des pratiques circulaires.

À travers ce projet, MAB SPL confirme sa capacité à traduire ses engagements en matière d'économie circulaire en dispositifs concrets, ancrés dans les écosystèmes locaux et intégrés aux projets d'aménagement.

En 2025, MAB SPL a également contribué à une étude nationale sur les plateformes de réemploi des matériaux du bâtiment, pilotée par Urbanova et Cycle Up, avec le soutien de la Banque des Territoires et d'Écominéro.

Cette étude, fondée sur l'analyse comparative de plusieurs plateformes à l'échelle nationale, a donné lieu à la production de fiches benchmarks, d'une analyse transversale des modèles économiques et fonciers. Le projet de la FAB MAB a été mobilisé comme cas d'étude, permettant d'inscrire le projet dans un cadre de réflexion nationale et d'enrichir sa conception à partir de retours d'expérience consolidés.



**Axonométrie
FAB MAB**
Archipel Zéro



**Déchèterie
de Paris Est Marne&Bois**
MAB SPL



**Ressourcerie
de Paris Est Marne&Bois**
MAB SPL

Vers une gestion raisonnée des terres dans les projets de MAB SPL

MAB SPL a engagé un travail structurant sur la gestion raisonnée des terres dans ses projets d'aménagement, avec l'ambition de faire évoluer les pratiques opérationnelles en privilégiant des logiques de sobriété, de circuits courts et de valorisation locale des ressources.

Cette démarche vise notamment à limiter le recours aux terres végétales non recyclées, qui proviennent aujourd'hui du décapage des terres agricoles périphériques, en considérant les terres excavées non polluées comme une ressource potentielle plutôt que comme un déchet. L'initiation de ce travail s'est accompagnée d'une phase longue et nécessaire d'appropriation du sujet par les équipes, dans un contexte marqué par l'absence de modèle opérationnel existant et par une forte incertitude quant aux cadres techniques, réglementaires et organisationnels à mobiliser.

Les groupes de travail menés par la Métropole du Grand Paris d'une part, et par l'Institut de la Transition Foncière d'autre part, ont permis à l'équipe de s'acculturer et de s'approprier ce sujet complexe, et de prendre contact avec de nombreux acteurs de la filière (producteurs de terres végétales recyclées, aménageurs, collectivités engagées dans la démarche). L'apprentissage s'est construit progressivement, au fil des échanges avec les acteurs de la filière, permettant d'enrichir la réflexion par des retours d'expériences, de confronter les hypothèses aux réalités de terrain et, pas à pas, de structurer une méthodologie plus robuste et fiabilisée.

Cette méthode coconstruite a vocation à être expérimentée dès 2026 à l'échelle de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes. L'enjeu sera de concilier des impératifs opérationnels immédiats des projets avec la construction progressive d'un cadre reproductible, capable d'évoluer, de s'adapter aux retours d'expérience et de nourrir, à terme, une généralisation de la démarche à l'ensemble des opérations portées par MAB SPL. Par son caractère expérimental, cette approche engage une prise de risque assumée, mais constitue un levier stratégique pour inscrire durablement la gestion des sols et des terres au cœur des transitions environnementales et économiques des projets urbains.

Chantier de création de sols fertiles pour le parc des Olympiades augmenté

Dans le cadre du chantier transversal sur la gestion raisonnée des terres dans les projets de MAB SPL, le parc des Olympiades augmenté apparaît comme un projet de préfiguration de la démarche. Le projet permet un apprentissage opérationnel et un retour d'expérience concret de l'équipe sur le sujet, et illustre le fait que la problématique et les réponses apportées doivent prendre en compte les spécificités (historiques et usages projetés) de chaque opération.

Le projet et la problématique

Le projet du parc des Olympiades augmenté prévoit le passage de 7 000 m² à 18 400 m² du parc actuel pour en faire un grand parc urbain entourant les équipements sportifs communaux présents, et accueillant des installations sportives d'extérieures complémentaires et porteuses d'usages (piste d'athlétisme, terrain de basket 3x3, parcours jogging).

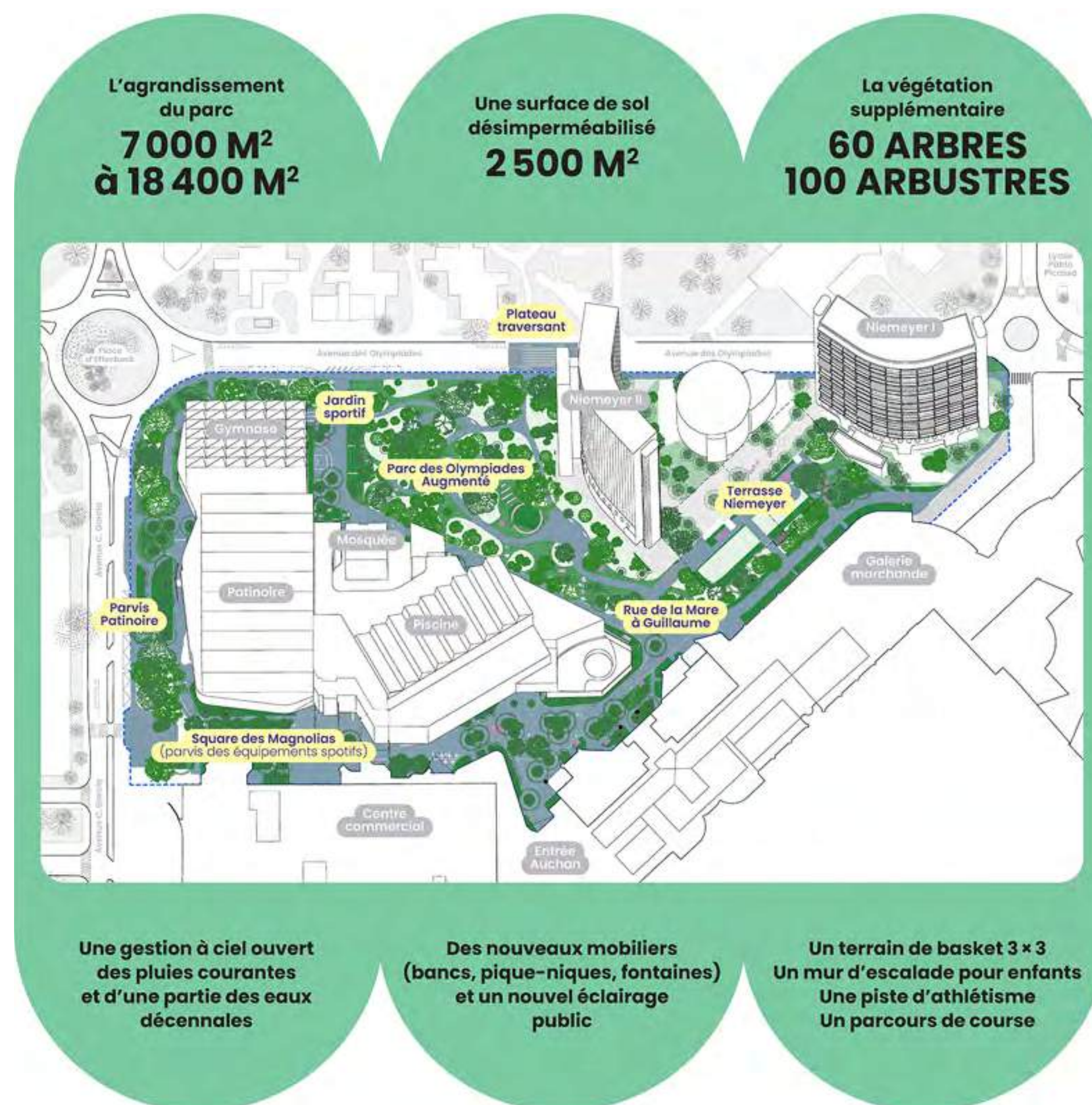
Le projet prévoit une désimperméabilisation d'ampleur (2 500 m²), tout en tenant compte des contraintes inhérentes à la réhabilitation d'espaces publics déjà urbanisés : respect des réseaux concessionnaires, de la topographie et des nivellements bâtis déjà présents.

Pour garantir la pérennité des nouveaux espaces de pleine terre créés dans le projet, une démarche de création de sols fertiles a été entreprise, via un accompagnement du bureau d'études Solpaysage au côté de la maîtrise d'œuvre urbaine (TVK/Co loco/ATM/IGREC/ON).

Description de la démarche

Une étude agro-pédologique a permis de qualifier précisément la qualité des sols en présence, tant sur le parc existant, lui-même construit sur des remblais des projets immobiliers des années 80, que sur les espaces aujourd'hui dévolus à la voirie et demain à de la pleine terre.

Les résultats ont permis de caractériser des profils de sols différenciés selon les espaces, et d'élaborer un procédé de fertilisation spécifique par type de sol en présence. Une attention particulière a été notamment apportée à la fertilisation d'une partie du parc existant, qui est déjà densément planté et ne peut donc pas être traité par des mouvements de terrains d'ampleurs, mais par des procédés moins invasifs respectant le périmètre nourricier des arbres existants. Là où cela est possible selon la caractérisation des sols en présence, une partie des déblais est réutilisé en place après amendement et décompactage. Néanmoins, compte-tenu du faible espace disponible pour ce chantier qui réhabilitera des espaces publics déjà ouverts au public et fortement utilisés, il n'a pas été possible d'intégrer une démarche plus importante et longue de création de terres fertiles à partir des sols en présence.

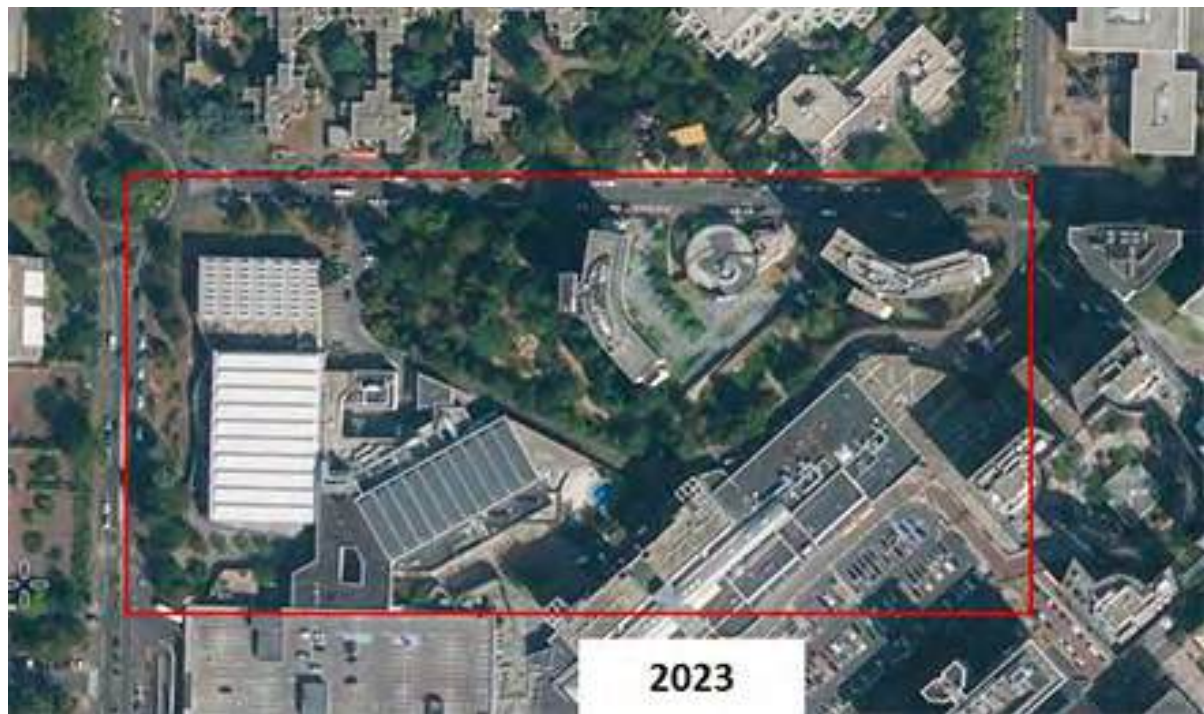
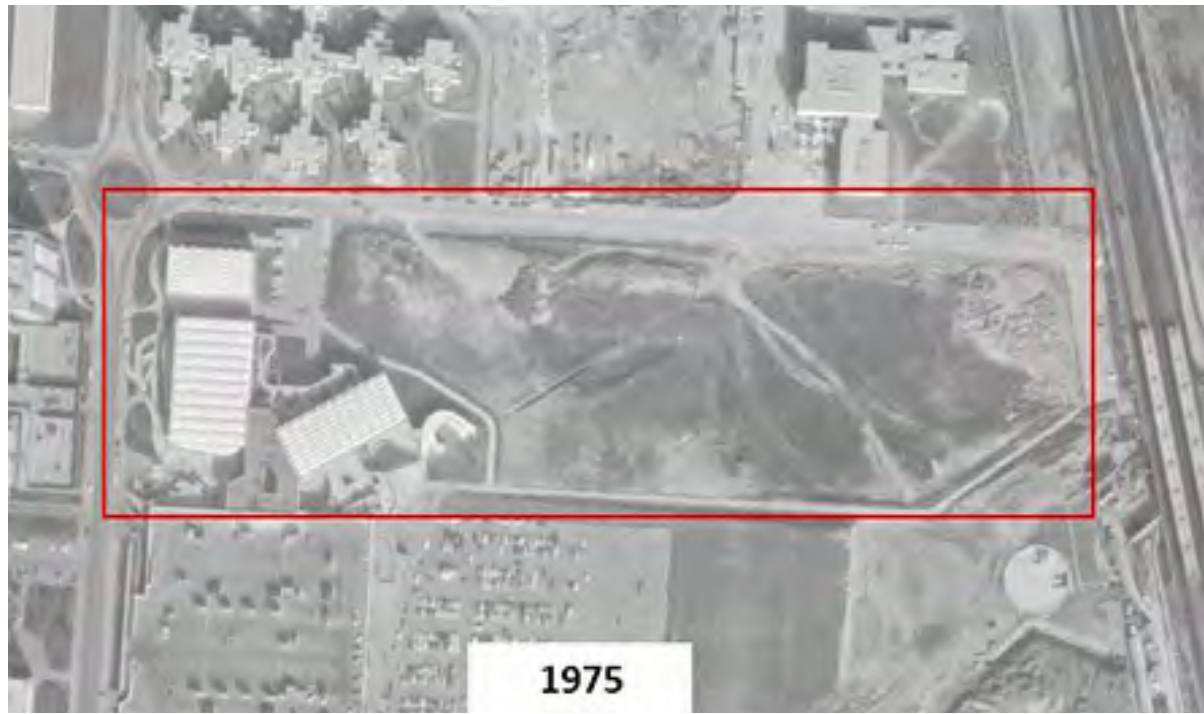


Panneaux de présentation du projet du Parc des Olympiades augmenté
TVK

Ces perspectives pourront être étudiées pour de futurs projets d'espaces verts encore non ouverts au public au moment de leur mise en chantier, comme sur le site du Péripôle.

Bilan/enseignement

Cette démarche est nouvelle pour MAB SPL et a permis de tirer plusieurs enseignements pour sa pratique de la maîtrise d'ouvrage d'espaces publics et l'opérationnalité de ses engagements environnementaux, notamment l'OSE n°1.



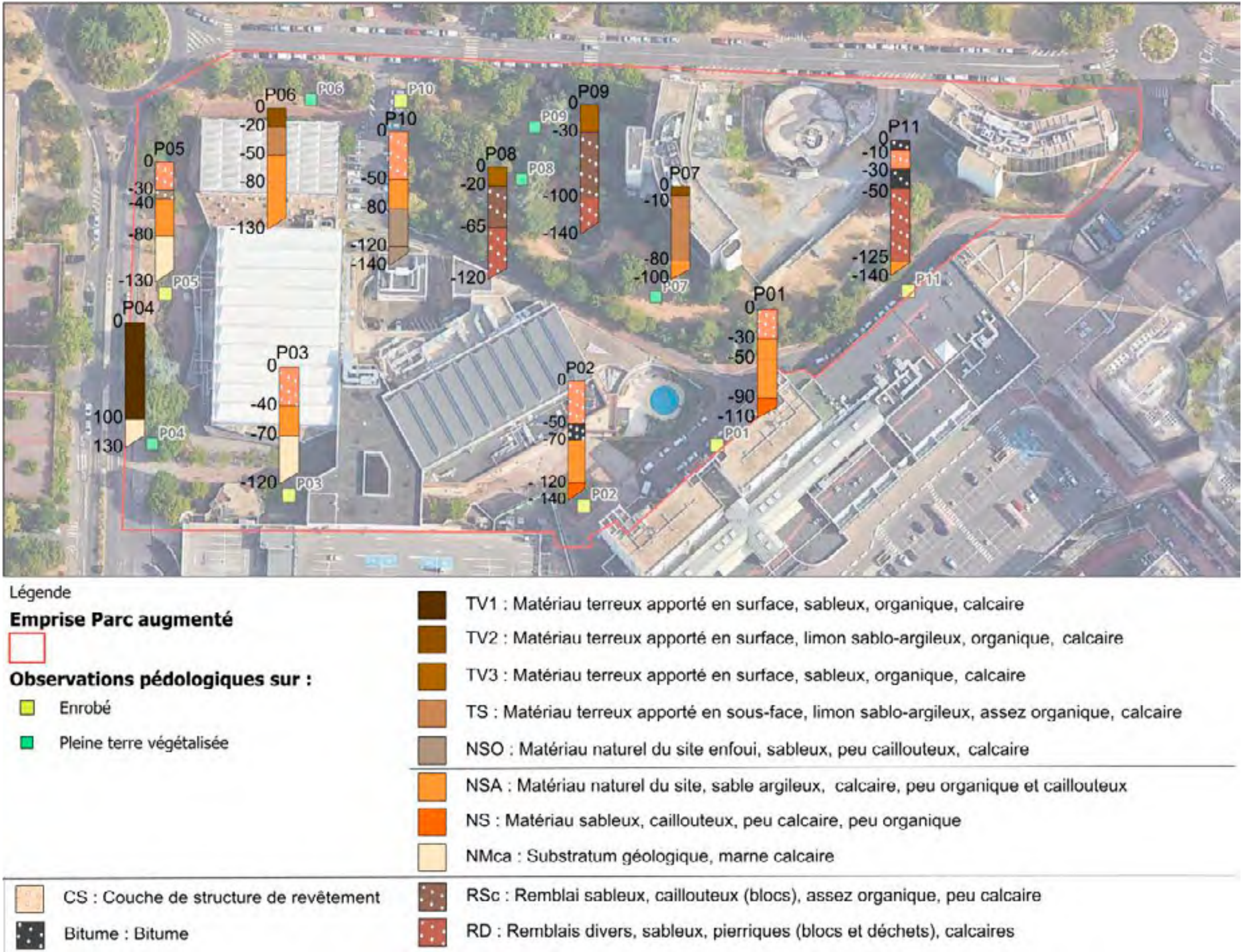
Historique d'occupation des sols sur le périmètre
du Parc des Olympiades augmenté
SolPaysage

Tout d'abord, pour réussir l'objectif 1.2 "Dés-artificialiser les sols, restaurer et protéger les sites à enjeux écologiques", il ne suffit pas de réorganiser les usages en surface pour permettre la désimperméabilisation. Il faut pouvoir analyser les sols en présence suffisamment en amont dans le processus de conception des projets (après la phase d'esquisse et de programmation qui permet d'évaluer les potentiels de désimperméabilisation, mais avant la conception fine préalable aux travaux), afin d'intégrer les actions nécessaires à la recreation de sols de pleine terre pérenne et à haute qualité environnementale.

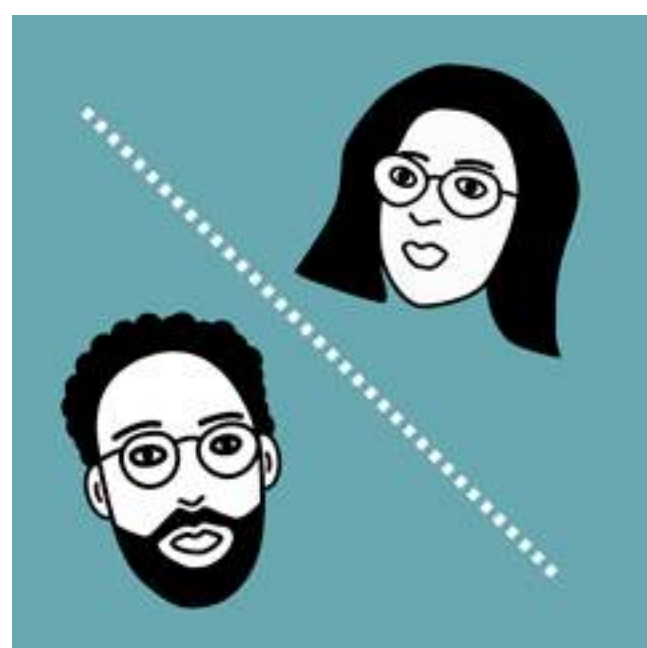
Ensuite, si la méthodologie d'études et les diagnostics sont répliquables, les solutions doivent s'adapter à la contrainte de chaque site et aux caractéristiques du projet. Ici sur le Parc des Olympiades Augmenté, les préconisations issues des diagnostics ont été passées par la maîtrise d'œuvre au crible des nombreuses contraintes de ce site déjà aménagé. Le diagnostic réalisé a par exemple noté que les sols du parc actuel étaient parmi les sols les plus pauvres, du fait de sa construction initial sur les remblais profonds issus des fouilles liées à la construction des immeubles de bureaux Niemeyer voisins. Pourtant, en raison des nombreux arbres existants sur ce parc, il n'est pas possible d'appliquer un procédé de fertilisation par décompactage et mélange de terre comme sur d'autres espaces. Ainsi, un procédé allégé sur les 15 premiers centimètres uniquement a sera entrepris, ainsi qu'une stratégie de fertilisation par la diversification des strates et la réalisation de zone d'ensauvagement, permettant d'assurer la pérennité des arbres existants, dont certains présentent aujourd'hui un mauvais état phytosanitaire.

Enfin, cette expérience nous encourage à renforcer la formation, la communication et la pédagogie sur la question des sols auprès de toutes nos parties prenantes. Les politiques publiques actuelles favorisent toutes la plantation d'arbres et la désimperméabilisation. Mais la problématique de la qualité des sols et de leur amélioration reste peu connue et incomprise du grand public et de nombreux professionnels de l'aménagement, alors qu'elle est essentielle à la pérennité des aménagements créés, et notamment des plantations, dans un contexte de réchauffement climatique. Pourtant, cette prise en compte n'est pas sans poser des difficultés. En effet, la recreation de sols fertiles peut nécessiter des travaux lourds, longs et coûteux, pour un résultat qui "ne se voit pas", à l'inverse de la végétalisation plantée. C'est donc un défi pour la maîtrise d'ouvrage dans la conduite de ses projets et dans les arbitrages à avoir sur la part de l'investissement à allouer dans chaque domaine de performance environnementale, qui sont multiples, entre la gestion de l'eau à ciel ouvert, la fertilisation des sols ou le réemploi de matériaux de construction par exemple.

Le rôle de la maîtrise d'ouvrage devient plus que jamais celui d'un chef d'orchestre devant faire dialoguer son projet et ses contraintes, sa maîtrise d'œuvre, et la multitude d'expertises environnementales aujourd'hui existante pour trouver la bonne adéquation entre l'atteinte de ces différents objectifs environnementaux, dont certains peuvent être contradictoires.



Entretien avec un membre du comité de mission pour initier une méthodologie de retours d'expérience



ENTRETIEN ENTRE
Philippe Gaudias,
directeur Mobilités/
Espaces Publics
chez MAB SPL
ET **Nadia Arab**,
membre du Comité
de mission de MAB SPL

La formalisation des retours d'expérience par les collaborateurs de MAB SPL est au cœur de la démarche de société à mission, et se matérialise notamment à travers les fiertés des collaborateurs.

Le chantier de création de sols fertiles pour le projet du parc des Olympiades augmenté a donné lieu à un entretien dédié entre Philippe Gaudias, collaborateur en charge du pilotage opérationnel du projet, et Nadia Arab, membre du comité de mission de MAB SPL. Nadia Arab a apporté son regard à la fois extérieur et expert pour approfondir la réflexion, permettant de retrouver le fil des questions soulevées, des difficultés rencontrées et des choix opérés dans le cadre de cette expérimentation, mais également de mettre en lumière les changements de pratique professionnelle issus de cette expérimentation.

Cet entretien préfigure une méthodologie à réitérer pour les projets et expérimentations mis en œuvre par l'équipe de la MAB SPL, à travers l'implication de membres du comité de mission volontaires, ou éventuellement d'autres intervenants, en fonction de leurs sujets d'expertise. Cette méthodologie nourrit la démarche de MAB SPL à travers des retours d'expériences et précis et approfondis, amplifie le rôle des membres du comité de mission dans leur suivi opérationnel de la mission, et permet une meilleure connaissance à la fois des projets et des équipes qui les portent.

Cette démarche sera l'un des outils mis en place dans le cadre de la méthodologie de montée en compétence et de diffusion que MAB SPL structure et implémente progressivement.

Adaptation aux risques climatiques des territoires de projets de MAB SPL



Face à l'accélération des dérèglements climatiques et à l'incertitude croissante qui pèse sur l'évolution des territoires, il est apparu essentiel au comité de mission de s'outiller et d'agir sur l'adaptation en complément des objectifs forts d'atténuation portés par la mission. MAB SPL a ainsi engagé en 2025 une démarche prospective visant à faire de l'adaptation un levier structurant de ses projets d'aménagement. L'ambition consiste à anticiper les transformations à venir, à des horizons temporels compatibles avec ceux de la fabrique urbaine tout en y intégrant l'échelle de scénarios climatiques prévisionnels à cinquante et cent ans.

Cette ambition repose sur un constat partagé : si la connaissance des risques climatiques est aujourd'hui abondante et partagée, elle demeure souvent fragmentée, technique et difficile à mobiliser collectivement, freinant l'appropriation des enjeux et la capacité à arbitrer de manière éclairée. Pour dépasser ces limites, MAB SPL a choisi de développer un outil cartographique interactif, conçu comme un support de projection, de dialogue et d'aide à la décision.

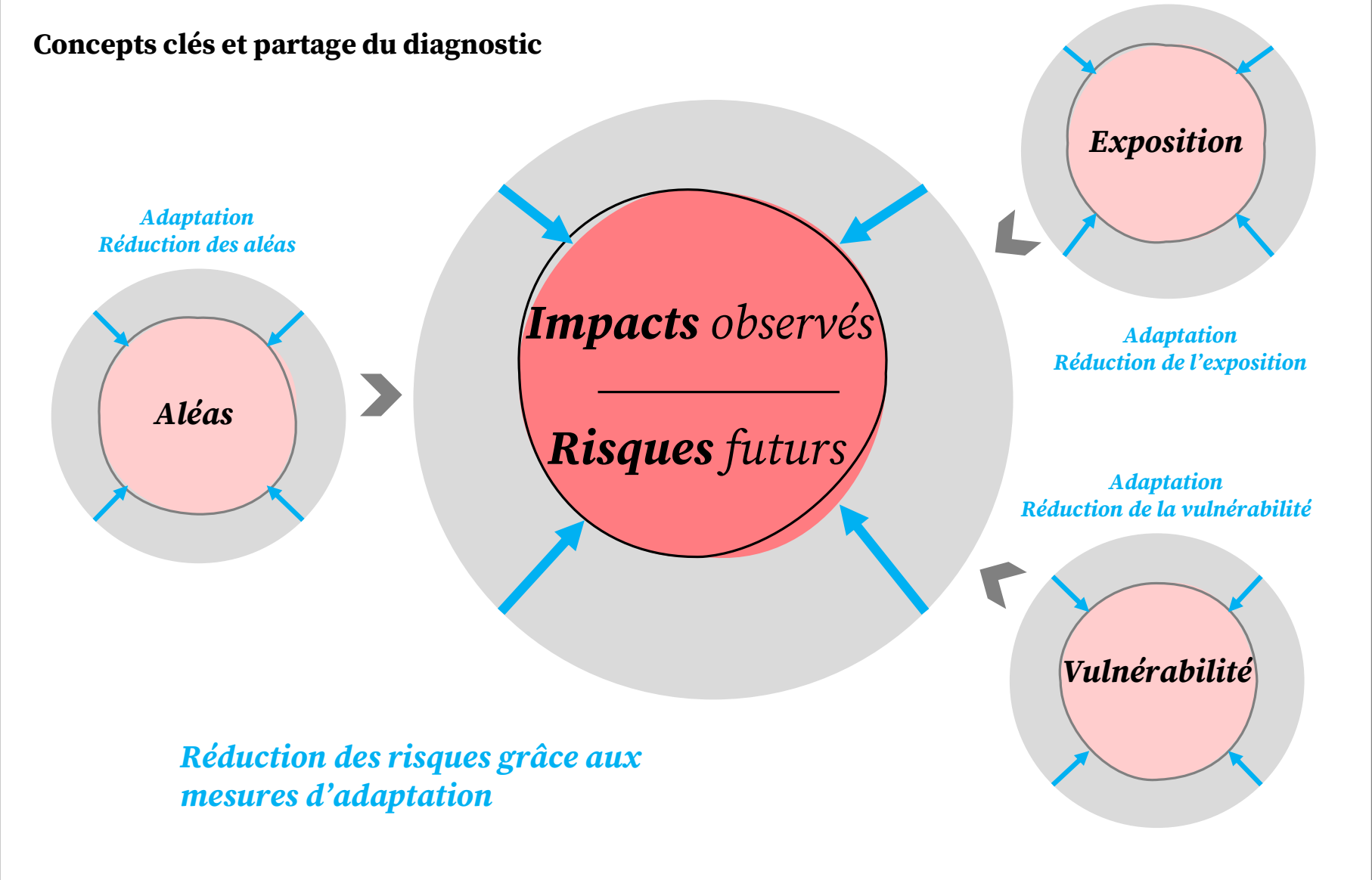
Lancé en octobre 2025, la construction de cet outil vise à rendre lisibles, sur un même support évolutif, les risques et vulnérabilités du territoire d'intervention de MAB SPL, en intégrant des scénarios climatiques aux horizons 2050 et 2100. Il doit permettre d'accompagner l'acculturation progressive des équipes de MAB SPL, de la gouvernance et des partenaires de projet, et permettre de partager une vision commune des enjeux d'adaptation.

La démarche repose sur une forte dimension collaborative, matérialisée par des ateliers collectifs organisés en amont de la finalisation de l'outil, afin de croiser les expertises, de hiérarchiser les risques prioritaires et d'esquisser des premières trajectoires d'action.

Le premier atelier a eu lieu en décembre 2025. Il a permis de présenter l'outil et de recueillir les premiers retours de l'équipe de MAB SPL sur l'intérêt et les attentes de ce projet.

Conçu comme un dispositif vivant, cet outil a vocation à pouvoir évoluer, à intégrer de nouvelles données et à s'adapter à de futurs périmètres d'intervention.

Concepts clés et partage du diagnostic



Concepts-clés de l'adaptation
Agence Degré/StudioCarto



Problématiques des risques climatiques sur la concession Tassigny Auroux
Agence Degré/StudioCarto



Atelier collectif de MAB SPL du 4 décembre 2025
Mélibée

Lot AB Pointe : le "hors site" comme mode constructif

Au sein de l'opération d'aménagement "Val-de-Fontenay-Alouettes", et plus précisément la ZAC "Marais Pointe Joncs-Marins", MAB SPL réalise, avec la société GA Immobilier Résidentiel & RATP Solutions Ville, et avec le soutien de la Ville de Fontenay-sous-Bois, un immeuble neuf d'environ 150 logements (dont 33 % de logements sociaux) avec des locaux d'activités/commerces en rez-de-chaussée.



Lot AB Pointe
NEM

Ces lots, dits "lots AB Pointe", s'inscrivent dans le Démonstrateur de la Ville Durable de Val de Fontenay dans le cadre de la Fiducie carbone. À ce titre, une ambition environnementale élevée est attendue. Les projets devront respecter à minima les seuils 2028 de la RE2020, en matière d'Ic Construction et Ic Énergie, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de l'accord de Paris.

Afin d'y parvenir, dans le cadre de ce projet considéré comme opération pilote, MAB SPL a opté pour la construction hors-site, un modèle d'industrialisation qui fait ses preuves depuis plusieurs années et qui consiste à préfabriquer en atelier des pièces ou ensemble de pièces en deux dimensions (mur, façade, plancher, voile...) ou trois dimensions (pièces à vivre, salle de bain équipée) avant de les acheminer sur site pour les y assembler.

Il s'agit en effet d'une solution optimale permettant d'atteindre cette ambition environnementale forte tout en faisant face à la raréfaction de la main d'œuvre qualifiée, aux problèmes de qualité (constatés notamment au travers de l'explosion des litiges et des sinistres sur les chantiers) et plus généralement à la baisse de productivité du secteur.

LES CONDITIONS DE RÉUSSITE DU HORS-SITE

La viabilité et la pertinence de la construction hors-site, selon l'approche GA Smart Building que MAB SPL partage, résident dans une approche méthodologique rationnelle et économique basée sur les règles ci-dessous, et ce, dès le lancement des études du projet :

- Une rationalité structurelle permettant de réduire les matières premières et le nombre de composants : trames cohérentes, portées réduites, juxtaposition et/ou superposition de matériaux au lieu de leur imbrication (bois et béton notamment), répétitivité des pièces utilisées, etc. ;
- Des systèmes constructifs composés de sous-ensembles hors-site : viser les techniques constructives employant des sous-ensembles 2D (planchers, murs...) ou 3D (modules sanitaires, etc.) ;
- Des systèmes constructifs hybrides : utiliser le bon matériau au bon endroit et en cohérence avec les propriétés intrinsèques des matériaux ;
- Des innovations maîtrisées : expérimenter certaines techniques dites "non courantes" qui pourraient faire l'objet d'une ATEX (Appréciation technique d'expérimentation) ;
- Les façades préfabriquées, notamment bois, présentant de forts enjeux : coût, impact carbone, protection incendie, pérennité.

Territoires engagés pour le logement

En août 2025, MAB SPL a été désignée lauréate de l'appel à projets Territoires engagés pour le logement, initié par la DRIEAT. Ce soutien financier de l'État implique la construction de plus de 1500 logements, dont plus de 25 % de logements sociaux d'ici décembre 2027.

Un premier comité de pilotage s'est tenu le 9 octobre 2025. Il a été l'occasion de présenter les avancées de la SPL en matière de livraison de logements et d'échanger plus globalement sur la poursuite des engagements de MAB SPL sur le territoire. Cette rencontre a constitué un moment privilégié pour aborder d'autres sujets liés à la concession et au territoire fontenaysien, notamment les copropriétés en voie de fragilisation, sur lesquels le soutien de l'État apparaît déterminant et pour lesquels MAB SPL a engagé des projets de recherche depuis plusieurs années.

Convention de recherche appliquée MAB SPL / Paris-Habitat

MAB SPL et Paris Habitat sont, depuis septembre 2025, engagés mutuellement dans un protocole de recherche sur les conditions de remembrement des copropriétés fragiles appliquée au quartier des Larris à Fontenay-sous-Bois.

Cette recherche intervient dans la continuité de travaux précédemment réalisés par MAB SPL en partenariat avec des acteurs engagés et intéressés sur ces questions - *Il était une fois les Larris... Réinventer les modes d'habiter* (Ferrier Marchetti Studio, MAB SPL, Ville en Œuvre, 2023) et *Du plateau aux terrasses, Transformer la dalle des Larris à Fontenay-sous-Bois*, (Kevin Bliault, Benoît Marcou, Mira Mezher, ENSA VT, MAB SPL, 2024)

Elle s'appuie sur une méthodologie de travail croisée via l'analyse documentaire, la collecte de retour d'expériences d'acteurs et d'actrices engagés sur ce sujet et un diagnostic technique de terrain plus poussé.

L'objectif de la collaboration est :

- D'objectiver les premiers résultats issus des recherches précédentes pour vérifier les hypothèses financières et de gestion d'un remembrement dit partiel d'une copropriété fragile ;
- D'ouvrir des perspectives de modalités d'intervention nouvelles, sur des patrimoines qui aujourd'hui constituent des enjeux urbains majeurs.

Fonds Friche

Dans le contexte très urbanisé dans lequel intervient MAB SPL, la réhabilitation et la renaturation de friches urbaines sont des axes d'action majeure. La complexité de ces interventions rend indispensable le soutien de services de l'état tel que le Fonds Friche qui permet, dans des situations variées, de garder le cap des objectifs de la feuille de route.

RIE Niemeyer I – ZAC Auchan Gare

Poursuivant la logique de réhabiliter et de valoriser le patrimoine bâti subissant une vacance prolongée, une approche qui prévaut sur la ZAC Auchan Gare avec la transformation de bureaux en logements déjà engagée sur les bâtiments Niemeyer I et Eolia, MAB SPL a obtenu une subvention du Fonds Friches en faveur de la réhabilitation du restaurant inter-entreprises (RIE) associé au Niemeyer II. Le profil programmatique très spécifique de ce type de patrimoine rend plus complexe son devenir et donc plus coûteux son portage dans le temps. Ce financement offre ainsi des conditions renforcées pour la réussite de projets de réhabilitation à la fois ambitieux et qualitatifs, souvent complexes à mener à bien. Il permettra de transformer le RIE en un équipement collectif, dont la destination finale reste à définir, tout en assurant une qualité architecturale et environnementale optimale.

Garage des Nations – La Matène

Sur la concession de La Matène, MAB SPL a obtenu un financement du Fonds Friches pour des opérations de déconstruction, de désamiantage et de retrait du plomb sur des terrains d'une ancienne station-service, aujourd'hui maîtrisés par l'EPFIF. Ce soutien financier permet à la SPL de concrétiser sa volonté de renaturer les sols et de redonner vie à des friches, sur un secteur clé de la concession de La Matène.



**Le RIE
Niemeyer
en 2024**
MAB SPL

Paris&Co et QMI : visite de VDFA et Tassigny-Auroux

En 2024, la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne-au-Bois ont été désignées lauréates de l'Appel à Manifestation d'Intérêt "Quartiers Métropolitains d'Innovation", un programme engagé portée par la Métropole du Grand Paris et Paris&Co afin de rapprocher les collectivités de l'écosystème de l'innovation. Au terme d'un appel à projets tenu en 2024, six sociétés ont été retenues afin de tester leur déploiement sur le territoire fontenaysien, et plus spécifiquement sur le Val-de-Fontenay et les Alouettes.

Le mot d'ordre de ce programme ? "L'expérimentation", entendue non pas comme une injonction abstraite ou hors-sol mais bien comme une démarche incarnée au travers de diagnostics territoriaux fins, de tests in situ ouvrant droit à l'erreur mais aussi d'échanges et de retours d'expérience concrets avec les habitants, usagers et utilisateurs de Fontenay. Ce programme a permis d'acculturer réciproquement les équipes de MAB SPL et de la municipalité aux enjeux et pratiques des acteurs de l'innovation. Des propositions de valeur atypiques et encore peu connues ont ainsi été testées, telles que le réemploi de mobilier de bureaux au cœur des grands actifs tertiaires frappés de vacance, avec Moduloop, ou encore le déploiement d'une application incitant au compostage aux Larris suivant un principe de ludification, avec Le Koinpost.

En particulier, le travail conduit avec la société Netcarbon sur la concession d'aménagement Tassigny Auroux a permis de développer un audit environnemental précis des opérations immobilières et des espaces publics réalisés, parmi lesquelles figurent le parc Dulcie September, le parvis de l'école Pierre Demont ainsi que la salle Rosa Parks. Cette analyse approfondie, fondée sur des technologies et des méthodes encore peu employées dans le domaine environnemental, ont permis des retours d'expérience thématiques relatifs au niveau biodiversité (fonction des palettes végétales mises en œuvre, du niveau d'imperméabilisation), à la séquestration carbone ou encore à la température ambiante moyenne annuelle. Cette expérimentation a permis de valider l'impact environnemental positif la majeure partie des principes d'aménagement retenus sur le secteur, mais aussi de monter en compétences sur d'autres aspects.

Enfin, le programme d'accompagnement de la Métropole a permis l'organisation d'un événement, *la Rencontre des Expérimentateurs*, qui s'est tenu à la fois dans les quartiers des Larris et Alouettes avant de finir par une plénière dans la salle Rosa Parks. Cet événement fut l'occasion d'une rencontre et d'échanges particulièrement stimulants entre les expérimentateurs accompagnés, les équipes de la SPL et les institutionnels gravitant autour de ce programme QMI qui figure parmi les principaux en Europe à favoriser le développement de pratiques innovantes.



Rencontre des Expérimentateurs sur les concessions VDFA et Tassigny Auroux
Paris&Co



MAB SPL était cette année partenaire de la Kermesse de l'Immobilier Social et Solidaire (KISS), rendez-vous annuel, réunissant plus de cinquante entreprises et organismes issus de l'ESS et de l'intérêt général et co-organisé par Ancoats, Base Commune, Bellevilles, Communa, FAIR, Hameaux Légers, Plateau Urbain, Solidarités Nouvelles pour le Logement, Soliko, Surface+Utile et Yes We Camp.

Cette participation reflète volonté de MAB SPL de contribuer au changement de pratique dans l'aménagement public en mettant en avant les enjeux de justice sociale, solidarité et transition écologique, aux côtés d'acteurs et partenaires dont les méthodes bousculent les manières de faire habituelles et permettent d'imaginer de nouveaux possibles dans la manière de faire la ville.

La KISS 2025 était ainsi l'occasion de rencontrer, d'échanger et de développer des partenariats avec les professionnels du secteur, notamment sur les thèmes du logement abordable ou de la ville productive.



Stand de MAB SPL à la KISS
MAB SPL

Entretiens de l'aménagement

MAB SPL a participé, les 26 et 27 juin 2025, aux entretiens de l'aménagement qui venaient clôturer plus de deux années d'engagement au sein du groupe de travail *Réenchanter l'aménagement* (juillet 2023-mai 2025).



Raison d'être et après, retour d'expériences
de g. à d., Antoine Monnerie, Raphaëlle Bernabei, Adrien Gros et Rachid Kander
Robin et les Super Heros

Le choix de la thématique "Réenchanter l'aménagement" s'ancre dans une conviction forte : face aux bouleversements environnementaux, sociaux et économiques qui redessinent nos sociétés, l'aménagement doit retrouver sa capacité à donner du sens et à produire des récits porteurs d'avenir.

Le groupe de de travail copiloté par Raphaëlle Bernabei (MAB SPL), Adrien Gros (Aquitanis) et Vincent Malfère (SERL Lyon) s'inscrit dans la continuité de la Déclaration pour l'aménagement public publiée par le CVA à l'occasion des Entretiens de l'Aménagement de 2022, mais en décalant le regard : non plus seulement sur l'acte d'aménager, mais sur l'aménageur public lui-même, acteur engagé de la transformation des territoires, porteur d'une raison d'être et d'objectifs sociaux et environnementaux, capable d'évaluer son impact sur un territoire.



Raison d'être et après, retour d'expériences
Robin et les Super Heros

Réenchanter l'aménagement, c'est d'abord réinterroger la valeur créée par nos projets de territoire : non pas seulement en termes économiques, mais à travers leur impact durable sur la société et l'environnement. Les démarches RSE, les entreprises à mission ou encore les référentiels comme B-Corp deviennent alors des leviers méthodologiques, permettant de mesurer ces impacts, d'assurer la cohérence des projets avec les enjeux collectifs, et de redonner du sens à l'action pour les collaborateurs, les habitants et les élus.

Réenchanter l’aménagement, c’est aussi adopter de nouvelles modalités d’intervention. À l’urgence d’agir vite répond la nécessité de développer un urbanisme plus tactique, transitoire, progressif. Mais cette urgence ne peut se penser sans le temps long : anticipation, prospective, gestion de l’incertitude, "slow urbanism", autant de façons de réintroduire une profondeur temporelle dans nos projets.

Enfin, réenchanter l’aménagement, c’est repenser le métier lui-même. La raréfaction des grandes opérations publiques, la financiarisation de l’immobilier et la montée des interventions privées diffuses nous obligent à inventer de nouveaux métiers et de nouvelles compétences : énergie, mobilité, réemploi, réparation, restauration écologique, animation de communautés locales... autant de champs qui élargissent le rôle de l’aménageur et l’invitent à devenir catalyseur de transitions.

Dans ce contexte, le réenchantement n’est pas un luxe ou une option : il est une nécessité pour redonner désir, cohérence et fierté à un métier au cœur de la transformation des territoires.

LYON

11ES ENTRETIENS DE L'AMÉNAGEMENT

GRUPE DE TRAVAIL - RÉENCHANTER

11ES ENTRETIENS DE L'AMÉNAGEMENT

LYON

GRUPE DE TRAVAIL - RÉENCHANTER

CLUB VILLE AMÉNAGEMENT

LYON

11ES ENTRETIENS DE L'AMÉNAGEMENT

GRUPE DE TRAVAIL - RÉENCHANTER

11ES ENTRETIENS DE L'AMÉNAGEMENT

LYON

GRUPE DE TRAVAIL - RÉENCHANTER

ET SI ON LAISSAIT L'AMÉNAGEMENT NOUS ENCHANTER ?

Témoignages de ce qui fait battre nos cœurs, nous enchante.

→ QUAND NOS PROJETS S'ANCRENT DANS LA RÉALITÉ D'UN TERRITOIRE, dans une dynamique de régénération urbaine. Ils révèlent des lieux singuliers, porteurs d'identité. Nous dépassons les périmètres figés pour tisser des liens entre des territoires vivants, en transformation, sur lesquels notre action influe concrètement les modes d'habiter et de se loger.

→ QUAND NOS PROJETS PRENNENT FORME, que les réalisations avancent. Toucher les matériaux, ressentir l'architecture, c'est renouer avec un savoir-faire artisanal, où la beauté devient une finalité. La nature et l'agriculture reprennent leur place en ville. La régénération et la réduction de notre impact environnemental guident nos choix.

→ QUAND LES OPÉRATIONS SE CONSTRUISSENT DANS LA CONFIANCE ET L'AUTONOMIE, de la conception à la mise en œuvre. Nous accueillons les commandes avec enthousiasme et nous nous laissons la liberté de la faire évoluer, de la rediriger, voire d'y renoncer, avec l'appui d'une gouvernance bienveillante. Nous réussissons l'urbanisme transitoire, en créant des lieux vivants, vibrants, rassemblant une communauté d'acteurs autour d'un temps court.

→ QUAND NOS DÉMARCHES S'ENRICHISSENT DE RENCONTRES FERTILES, nous travaillons dans un écosystème humain stimulant, entouré-e-s de personnes inspirantes. Nous partageons un foisonnement d'idées et collaborons avec des professionnel-le-s animé-e-s par l'envie d'agir. Les habitant-e-s s'impliquent et s'approprient les espaces créés. L'humain est au cœur, tant dans la conception que dans l'usage des lieux ; Alors, nous avons l'espoir de transformer les espaces de vie, et l'énergie de relever ce défi ensemble.

→ QUAND NOS OPÉRATIONS APPORTENT DES SOLUTIONS UTILES AUX ENJEUX ACTUELS DES TERRITOIRES ET DES PROJETS. Nous trouvons des réponses à des situations complexes, grâce à notre maîtrise de l'ingénierie juridique, foncière et financière, même dans un contexte de diminution des ressources. Nous savons éclairer les choix, établir des compromis, prioriser les enjeux. Nous sommes collectivement astucieux pour générer les ressources, convaincre des partenaires, financer nos ambitions.

→ QUAND NOUS AVONS LA CAPACITÉ D'INNOVER et de nous réinventer en permanence. Nous sommes créatifs dans nos projets, nos méthodes et nos outils, nous avons l'énergie de changer nos modes de faire permettant de mesurer concrètement l'impact de nos interventions.

→ L'ENCHANTEMENT VACILLE... Quand, nous sommes confrontés à l'incompréhension, aux injonctions contradictoires et à un manque de vision ; Quand, il nous est demandé l'impossible, le dialogue est simplificateur avec une négation du réel, nous sommes alors piégés entre la loyauté et l'impossibilité de faire. Quand, les décisions se prennent hors-sol, au mépris des enjeux partagés. Quand, les procédures deviennent lourdes, longues, sans réelle valeur ajoutée. Quand, passer à l'action devient laborieux, le temps de l'engagement trop incertain. Quand, les débats tournent en rond, enfermés dans des logiques répétitives. Quand, le cynisme ambiant favorise un urbanisme dépassé, centré sur le rendement immédiat plutôt que la qualité durable.

ET POURTANT...

Nous exerçons un métier de passion, de partage, de transmission et de relations humaines. Nous croyons en la possibilité de faire mieux, en un urbanisme porteur de sens, où la beauté, l'écologie et l'humain sont au cœur de nos projets.

NOUS SOMMES ENGAGÉ-E-S POUR UN AVENIR URBAIN RÉGÉNÉRANT ET INSPIRANT. NOUS CHOISISSONS D'ÊTRE ENCHANTÉ-E-S !

CLUB VILLE AMÉNAGEMENT

GRUPE DE TRAVAIL RÉENCHANTER L'AMÉNAGEMENT

Tract de l'enchantement
Groupe de Travail Réenchanter l'aménagement,
Raphaël Bernabei, Adrien Gros et Vincent
Malfère accompagnés par Mengrov

PARTICIPATION AU RÉCIT CHORÉGRAPHIQUE DE CLÔTURE DES ENTRETIENS DE L'AMÉNAGEMENT : focus sur le projet de résidence des étudiants du post master Design des Mondes Urbains de l'École Nationale des Arts Décoratifs de Paris dans le quartier des Larris à Fontenay-sous-Bois par *Moé Marumatsu (DMU), Pauline Marchetti (Ferrier Marchetti Studio) et Pauline Vermeille (MAB SPL)*

Le projet piloté par la SPL Marne au Bois s'inscrit dans une résidence de recherche et d'immersion menée par des étudiants en design des mondes urbains, vivant au cœur du quartier populaire des Larris à Fontenay-sous-Bois. L'objectif est de réinventer la concertation en sortant des formats classiques (réunions publiques, CR) pour privilégier des outils de codesign, sensibles et parfois surprenants (caddies-cafés, récits graphiques, rendez-vous photo, mobilier et petite architecture sur-mesure). Cette immersion permet de capter des signaux faibles, d'intégrer des perspectives inédites et de redonner une place active aux habitants dans un contexte de forte sur-sollicitation.

En quoi il renouvelle le métier d'aménageur ?

- Passage d'une logique de livrable à une logique de processus et d'expérimentation.
- Intégration du temps long de l'immersion pour comprendre le vécu des habitants, au-delà des outils classiques de concertation.
- Ouverture à des méthodes issues du design et de la recherche artistique, créant un regard neuf sur le territoire.
- Redéfinition de la posture de l'aménageur comme facilitateur d'innovations sociales et sensibles, pas seulement technique.
- Affirmation que l'imprévu et la liberté peuvent être des leviers d'innovation et de réenchantement



Et si on laissait l'aménagement nous enchanter ?
de g. à d. Moé Muramatsu, Pauline Marchetti et Pauline Vermeille
Robin et les Super Heros

Création de nouveaux tiers-lieux : Salengro, La Rampe 2 4

MAB SPL poursuit son engagement en faveur du développement de tiers-lieux au sein de la concession VDFA, en s'appuyant sur l'urbanisme transitoire comme levier de revitalisation des sites vacants.

Depuis 2021, elle accompagne un projet de tiers-lieu porté en partenariat avec la coopérative Plateau Urbain, dont l'évolution s'est concrétisée par une relocalisation sur un nouveau site à la fin de l'année 2024.

Cette installation a marqué une étape importante pour le collectif, désormais autonome dans son fonctionnement et porteur d'ambitions renouvelées.

Rebaptisé **La Rampe**, le nouveau site accueille des acteurs de l'économie sociale et solidaire ainsi que des artistes, au travers d'espaces mêlant bureaux et ateliers. L'une des évolutions majeures du projet réside dans la création d'un FabLab ouvert au public. D'une surface de 200m², cet espace permet l'organisation de formations, notamment à destination des personnes en situation de handicap. Les sessions peuvent être animées aussi bien par les résidents du tiers-lieu que par des intervenants extérieurs. Plusieurs pôles ont été aménagés, incluant des espaces dédiés à l'impression 3D, à la photographie, au son, à la couture et à la découpe. Cette ouverture vers l'extérieur renforce l'ancrage territorial du tiers-lieu et contribue à la construction d'un modèle économique plus pérenne.



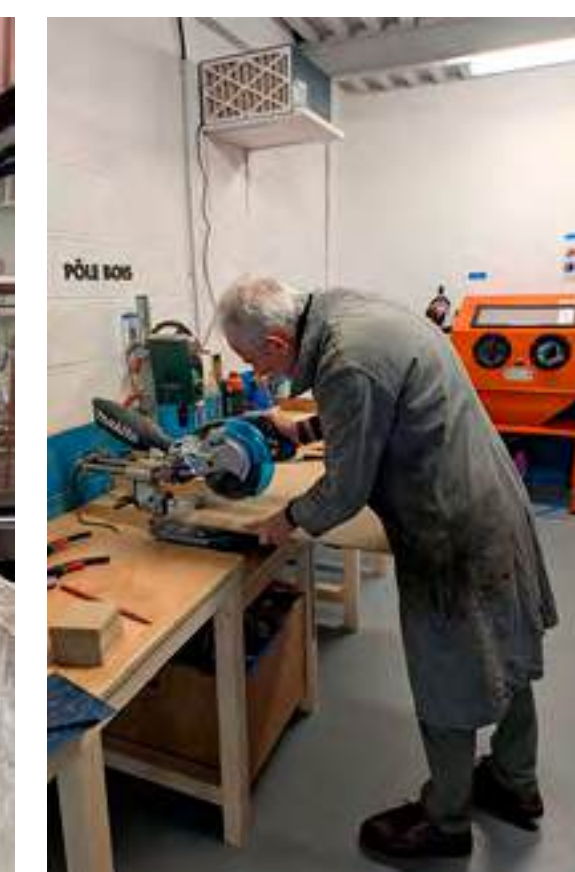
Atelier d'artisan
à La Rampe
Pagawy



Atelier / Studio de musique à La Rampe
Pagawy



La Rampe
MAB SPL



FAB LAB de La Rampe
Pagawy

Parallèlement, à l'Ouest de l'autoroute, un ensemble tertiaire largement inoccupé connaît également une nouvelle dynamique. Au sein d'une copropriété de bureaux dite **Salengro**, jusque-là vacante à près de 80 %, l'urbanisme transitoire a permis l'installation de la coopérative Plateau Urbain, qui occupe aujourd'hui 3 500 m² et rassemble près d'une centaine de structures.

Dans le bâtiment voisin, au sein de la même copropriété, MAB SPL a accompagné la relocalisation de l'association Voix Machine, acteur fontenaysien et très actif de l'éducation populaire. En quelques mois, son action a profondément transformé l'image du site. Par son travail de terrain, l'association favorise les échanges entre quartiers, crée du lien social et permet d'observer l'émergence de nouvelles dynamiques locales.

MAB SPL travaille au quotidien aux côtés de ces différents acteurs afin de les accompagner dans leur installation et de contribuer à la redynamisation d'un quartier déserté à la suite du départ de grandes entreprises, notamment au sein de locaux neufs situés à l'Est de l'A86.



Occupation temporaire à Salengro MAB SPL

Représentation théâtrale de l'EUP

En octobre 2025, MAB SPL a mis à disposition l'un de ses bâtiments vacants afin d'accueillir l'École d'Urbanisme de Paris dans le cadre d'un séminaire d'une semaine. En partenariat avec une troupe de théâtre, les étudiants ont conçu et présenté un spectacle d'environ une heure, retraçant l'évolution urbaine de la ville de Fontenay-sous-Bois. La narration proposait une lecture progressive du territoire, partant de l'échelle de la ville pour se concentrer sur la concession VDFA et le projet Écrins-Forez-Grisons.

Cette représentation constitue un outil original de médiation, une véritable source d'inspiration pour rendre accessibles et intelligibles des enjeux urbains complexes. Par une approche sensible et ludique, ce format peut permettre de sensibiliser le grand public aux transformations du territoire et à valoriser les actions portées par la SPL.

Achats responsables : téléphones reconditionnés

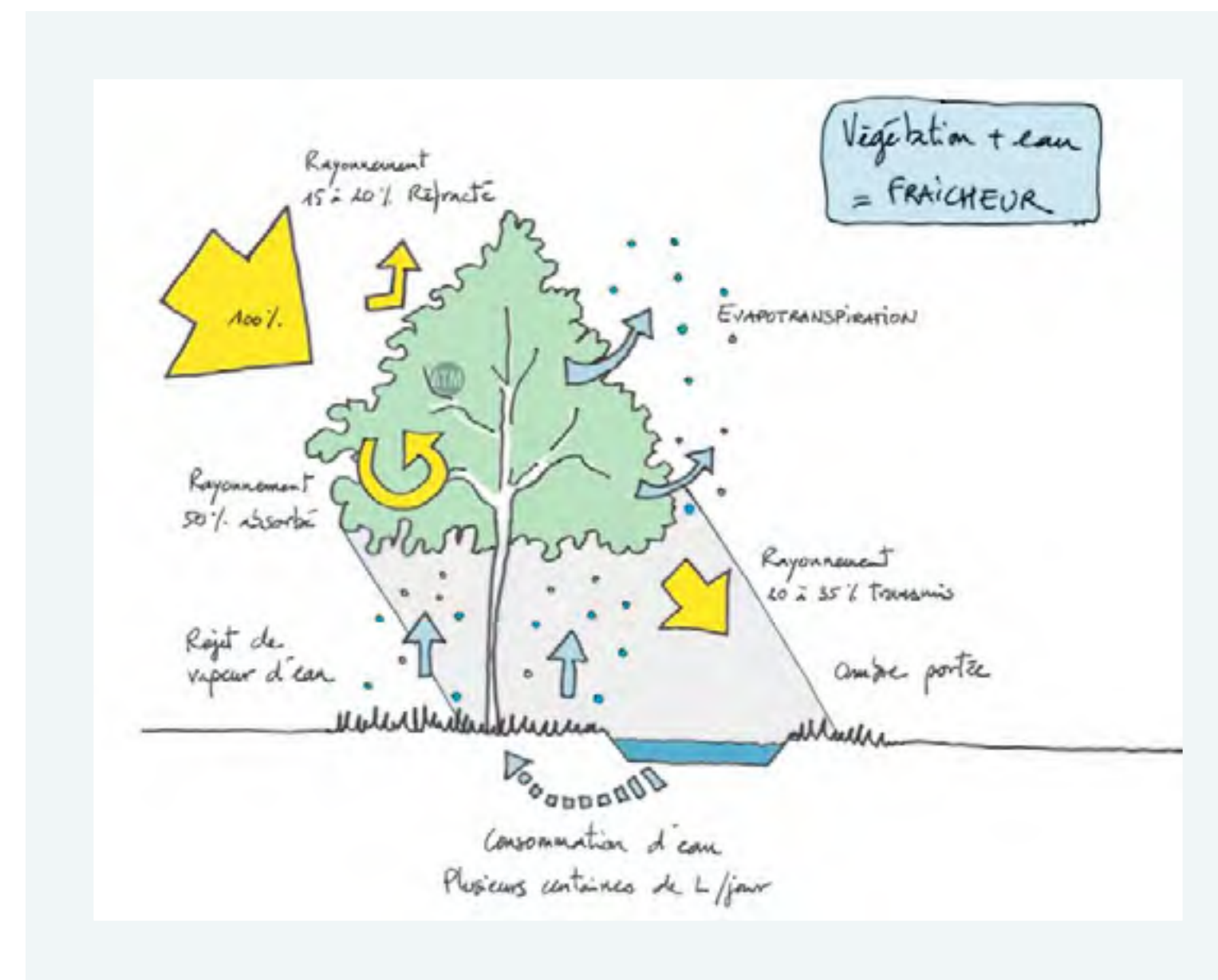
MAB SPL a choisi de renouveler sa flotte de téléphones portables avec des appareils reconditionnés.

Ce choix s'inscrit pleinement dans son engagement en tant que société à mission, en cohérence avec ses valeurs de responsabilité et de durabilité. Opter pour le reconditionné, c'est réduire l'impact environnemental de l'entreprise en donnant une seconde vie aux appareils, tout en garantissant des performances fiables pour nos équipes. Cette démarche contribue à limiter la production de déchets électroniques, à préserver les ressources naturelles et à promouvoir une économie circulaire, tout en maintenant un haut niveau de qualité pour nos collaborateurs.

Formation inter-directions sur la gestion des eaux pluviales

Durant l'année 2025, MAB SPL a organisé plusieurs formations internes et interdirections afin de faire monter en compétence l'ensemble des directions opérationnelles de la société, tant sur le volet juridique et administratif des métiers de l'aménagement et de la construction, que sur le volet métier, comme sur la gestion durable des eaux pluviales au sein des opérations portées par MAB SPL.

Ces formations sont systématiquement dispensées collectivement par des experts travaillant ponctuellement ou régulièrement pour MAB SPL afin d'ajuster leur format et leur contenu aux attentes des équipes. Elles favorisent aussi les échanges et la transversalité entre les directions du développement, de l'aménagement, de la construction et des espaces publics.



Formation sur la gestion des eaux pluviales
ATM

L'évaluation, un vecteur d'amélioration de nos pratiques au sens large

Fin 2024, le constat d'un décrochage d'une partie du collectif de MAB SPL à la démarche de société à mission est posé. Pourtant, elle a fédéré l'équipe pendant trois années autour notamment de deux ateliers annuels. Ces ateliers de travail transverses visent à consolider la démarche par la participation collective ainsi qu'à contribuer à l'engagement de l'équipe dans la mission qui structure l'ensemble des activités de l'entreprise.

Soutenue par Mélibée, une évaluation est lancée afin de collecter les perceptions de l'équipe autour de la dynamique collective, et ce dans l'objectif de réajuster et adapter, le cas échéant, les temps collectifs et les actions dédiées à embarquer les collaborateurs dans la démarche.

La consultation des équipes s'est déroulée en deux phases :

- Un questionnaire envoyé à l'ensemble de l'équipe (19 répondants sur 20)
- Six entretiens individuels (30 % des salariés) afin d'affiner l'analyse des questionnaires à l'aide de retour qualitatifs et ciblés.

L'évaluation fait ressortir une réalité pourtant connue mais mal appréhendée. MAB SPL s'étant beaucoup développée depuis 2022, 50 % de l'équipe actuellement en place n'a pas participé à la démarche initiale de co-construction de la société à mission. Cette démarche a été fondatrice et a permis d'ancrer l'engagement des collaboratrices et collaborateurs dans un cadre de mission maîtrisé.

REFONTE DU LIVRET D'ACCUEIL

Une refonte du livret d'accueil a été faite afin d'améliorer l'intégration des nouveaux collaborateurs et centraliser les informations essentielles et propres à MAB SPL.

Le livret a été repensé pour être plus clair, plus actuel et mieux aligné avec le fonctionnement interne de l'entreprise. Il était important d'inclure une partie sur la société à mission afin que tous les salariés aient connaissance des fondamentaux ainsi que l'historique de cette démarche.

Cette démarche vise à sécuriser les premières étapes de l'intégration et à favoriser une prise de repères rapide et sereine.

Ce nouveau livret participe à la construction d'un cadre de travail responsable et bienveillant, en cohérence avec la volonté de l'entreprise de prendre soin de ses parties prenantes internes.

Ainsi, pour pallier cette situation l'organisation d'une session de formation de rattrapage sur la démarche est décidée. Elle doit être l'occasion aussi de concevoir avec cette partie du collectif un process d'intégration et d'embarquement pour les nouvelles arrivées dans l'entreprise. Elle prendra la forme d'une fresque de la société à mission.

Sur les ateliers collectifs, l'évaluation conforte l'importance et l'intérêt de la majeure partie du collectif à ces instances. Elle met en exergue l'importance de donner à voir et de systématiser les retours aux équipes sur les chantiers de la mission et ses instances dédiées, et notamment le comité de mission.

Enfin, l'évaluation fait remonter des ressentis et des perceptions de l'équipe sur une fin d'année 2024 difficile qui peut, pour une partie du collectif, faire ressentir une dissonance voire une contradiction avec la démarche de société à mission. Elle nous invite à outiller le collectif face aux risques psycho-sociaux. En effet, la multiplication des situations de crises économiques et sociales endémiques vient régulièrement chahuter le contexte de nos projets. Aussi, nos métiers nous confrontent à des situations sociales difficiles. Ce contexte inhérent de nos métiers peut induire des situations de stress et d'instabilité régulières et propices à une fragilisation d'une partie du collectif. Une formation dédiée aux risques psycho-sociaux est organisée fin mars 2025 permettant d'outiller pour identifier, éviter et le cas échéant, pallier des situations difficiles.

Plus globalement, ce premier exercice d'évaluation interne, nous invite à renouveler cette pratique, pour veiller régulièrement à s'accorder avec un ressenti hétérogène au sein du collectif et innover sur le fond et la forme de la mission.



Fresque de la Société à Mission pour les nouveaux collaborateurs de MAB SPL
Mélibée

FRESQUE DE LA SOCIÉTÉ À MISSION

Une fresque de la société à mission, conduite par Mélibée et By Lumen, est organisée pour dix nouveaux collaborateurs qui n'étaient pas présents lors des ateliers de co-construction de 2022. La fresque permet d'expliquer le principe et le fonctionnement d'une société à mission, ses implications sur les projets, les parties prenantes externes, et sa gouvernance.

Le format pédagogique de la fresque, collaboratif et fondé sur la discussion, a permis de retracer l'historique, le chemin parcouru et la philosophie de MAB SPL dans la mise en œuvre de sa mission. Elle a également mis en avant le nouveau positionnement de MAB SPL vis-à-vis de ses parties prenantes internes et externes, en l'illustrant de vrais changements - à la fois dans le mode de fonctionnement et dans les décisions opérationnelles des projets - mis en œuvre par MAB SPL depuis 2023.

Voyage à Marseille

Cette année, MAB SPL s'est rendue à Marseille pour son voyage d'étude annuel. L'occasion de faire un pas de côté, confronter sa pratique avec celles d'autres territoires pour enrichir les réflexions et les méthodes.



Voyage de MAB SPL à Marseille
MAB SPL

Les problématiques rencontrées à Marseille par les différents acteurs de l'aménagement ont permis une mise en perspective avec ses propres problématiques : inscription des projets d'aménagement dans l'histoire et l'identité d'un territoire, copropriétés dégradées, réhabilitations d'écoles, mise en œuvre de nouveaux quartiers et de tiers-lieux.

Les temps forts du voyage :

- Présentation des enjeux marseillais et visite du centre-ville avec la Ville de Marseille ;
- Présentation de l'action de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence sur l'habitat privé dégradé ;
- Visite de la Cômerie, tiers-lieu géré par Yes We Camp ;
- Présentation de l'action de la Société Publique des Écoles Marseillaises dont la mission consiste au pilotage de travaux de rénovation de 200 écoles de la ville en 10 ans ;
- Présentation et visite de l'OIN Euroméditerranée, opération d'aménagement de 480 ha entre le centre-ville de Marseille et les quartiers nord, et pilotée par l'EPA Euroméditerranée.



Voyage de MAB SPL à Marseille
MAB SPL

3. INDICATEURS DE RÉSULTAT DE LA MISSION 2025 DE MAB SPL

CONFIRMÉ INDICATEUR ATTEINT EN 2025,
CONFIRMÉ POUR L'ÉVALUATION DE LA MISSION

EN COURS INDICATEUR EN COURS DE RÉALISATION
ET / OU PARTIELLEMENT ATTEINT EN 2025

EN RÉVISION INDICATEUR PARTIELLEMENT ATTEINT EN 2025,
À REVOIR POUR L'ÉVALUATION DE LA MISSION



Aménager la ville en faisant de la sobriété foncière et la renaturation un parti pris

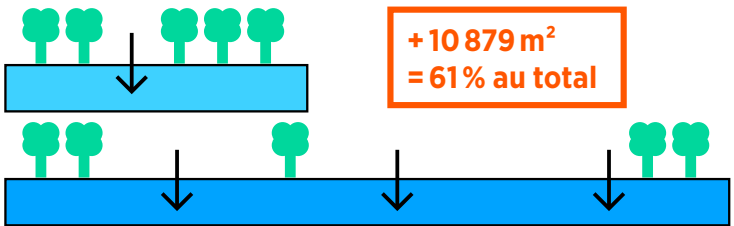
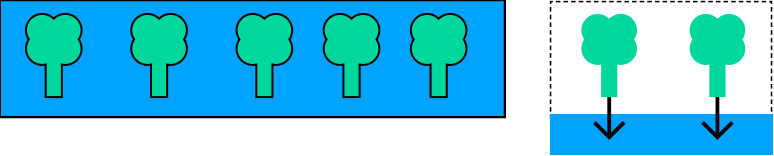
OBJECTIF 1.1 : CONTRIBUER À LA NEUTRALITÉ CARBONE

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025	
SYSTÉMATISER LA RÉUTILISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT EXISTANTES SUR LES CONCESSIONS	Réduction de 20 % du stationnement VL dans toutes nos opérations (espace public, projet immobilier) et contribuer à faire évoluer la règle	CONFIRMÉ → 100 % des opérations en cours montrent une diminution avant / après du nombre de places de stationnement VL ou une production de places inférieure à la réglementation (diminution en moyenne de 50 %)	
NORMALISER LE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'ÉNERGIE DÉCARBONÉES	Accompagner la RCU sur le déploiement du réseau de géothermie sur les opérations portées par la SPL	CONFIRMÉ → 7 opérations sur 8 raccordées au réseau RCU	
SYSTÉMATISER LES LABELS PRÉCURSEURS	Systématisation BBCA neuf ou réhabilité	CONFIRMÉ → 6 opérations sur 8 font l'objet d'une certification allant au-delà des normes (BBCA, BREEAM, NF habitat HQE, bâtiment durable francilien)	
APPLIQUER LA BOUSSOLE CARBONE SUR LA CONCESSION VDFA ET LA TESTER SUR DES OPÉRATIONS HORS CONCESSION	Finaliser l'outil carbone	EN COURS → Boussole carbone appliquée sur l'ensemble des opérations de VDFA → Pas encore testée hors concession VDFA → Outil en cours d'optimisation pour une meilleure prise en main opérationnelle	



Aménager la ville en faisant de la sobriété foncière et la renaturation un parti pris

OBJECTIF 1.2 : DÉSARTIFICIALISER LES SOLS, RENATURER ET PROTÉGER LES ÉCOSYSTÈMES

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025	
ZAN - 10 %	Favoriser la désimperméabilisation des sols : 100 % des opérations améliorant la situation avant / après en termes d'espaces verts de pleine terre	EN COURS → 5 projets sur 6 ont permis une augmentation de la surface de pleine terre avant / après pour une augmentation totale de 10 879 m² (soit 61 % au total)	
SYSTÉMATISER LE ZÉRO REJET EAUX PLUVIALES SUR LES PROJETS D'ESPACES PUBLICS	Initier des projets zéro rejet eaux pluviales sur l'espace public	EN RÉVISION → 5 opérations sur 7 ont un objectif de zéro rejet des eaux pluviales sur l'espace public	
CONSERVER / RESTAURER / RENFORCER SYSTÉMATIQUEMENT LES ÉCOSYSTÈMES EXISTANTS SUR NOS SECTEURS DE PROJET	Tester l'agrandissement d'espaces verts existants (parc augmenté, parc des Carrières)	EN COURS → Agrandissement d'espaces verts existants : parc augmenté des Olympiades et parc augmenté des Carrières en cours de réalisation opérationnelle → Aménagement de réserves de biodiversité inaccessibles dans 4 projets (pour une surface totale de 21 900 m²) → 27½ arbres conservés, 50 arbres abattus, 161 arbres replantés (+ 58 % sur les périmètres des projets concernés) ↔ 5,7 arbres conservés et 3,2 arbres plantés pour 1 arbre abattu	



S'appuyer sur les écosystèmes locaux pour régénérer et renouveler l'espace urbain

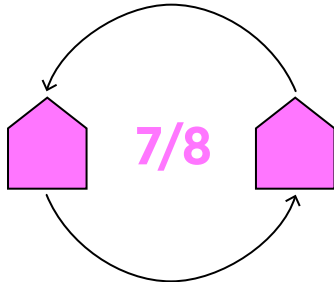
OBJECTIF 2.1 : S'APPUYER SUR LES ÉCOSYSTÈMES PRÉSENTS SUR NOTRE TERRITOIRE POUR PROGRAMMER NOS OPÉRATIONS

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
RÉIMPLANTER L'ÉCOSYSTÈME DE LA GRANGE DANS UNE STRUCTURE PÉRENNE ET LE RENFORCER	Définir les conditions de pérennisation de l'écosystème de la Grange	CONFIRMÉ → Reconduction du projet temporaire et préfiguration du modèle pérenne : autonomisation de la gestion via un gérant / occupant → Renforcement des ressources propres grâce à un lieu ouvert au public (FAB LAB)
PROSPECTER LA FAISABILITÉ DES PROGRAMMES EXPÉRIMENTAUX PERMETTANT DE S'APPUYER SUR LES TERREAUX D'ACTEURS DE PROJETS EN PRÉSENCE (SOHO CARRIÈRES)	Expérimenter des programmes avec des porteurs de projets locaux	CONFIRMÉ → Près de la moitié des projets (7 projets sur 15) impliquent la participation de porteurs de projets locaux (dont 3 opérations temporaires impliquant des associations / artisans de la commune du projet et 3 opérations impliquant des activités déjà présentes sur place)



S'appuyer sur les écosystèmes locaux pour régénérer et renouveler l'espace urbain

OBJECTIF 2.2 : VALORISER L'EXISTANT ET S'APPUYER SUR LE RÉEMPLOI

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
MISE EN SERVICE DE LA PLATEFORME DE RÉEMPLOI VDFA	Favoriser le réemploi et la valorisation des déchets dans chaque opération	EN COURS → 7 opérations sur 8 ont fait l'objet d'un diagnostic PEMD → Confirmation du modèle économique et de gestion de la plateforme via la sécurisation de partenaires financiers et la désignation d'un futur exploitant 
100 % DES OPÉRATIONS EN RÉHABILITATION OU INTÉGRANT DU RÉEMPLOI	Privilégier l'axe réhabilitation / réemploi sur toutes les opérations et enrichir les acquis des collaborateurs sur ces thématiques	EN COURS → 90 % des opérations impliquent de la réhabilitation et/ou du réemploi



S'appuyer sur les écosystèmes locaux pour régénérer et renouveler l'espace urbain

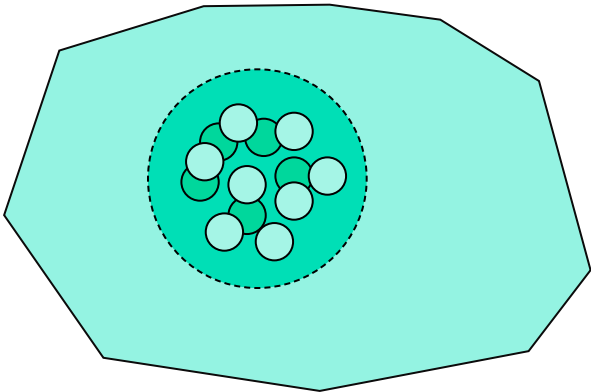
OBJECTIF 2.3 : ÊTRE VECTEUR DE PARTENARIATS AVEC ET ENTRE ACTEURS LOCAUX

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
ADAPTER LES PRATIQUES OPÉRATIONNELLES SUR LES SUJETS COMPLEXES EN LIEN AVEC LE RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LES PARTENARIATS DÉVELOPPÉS SUR LA VILLE PRODUCTIVE ET LE ZAN	Formaliser un à deux partenariats sur des projets complexes	EN COURS → Partenariats en cours de structuration



Promouvoir l'aménagement public par des pratiques et des programmes innovants et expérimentaux

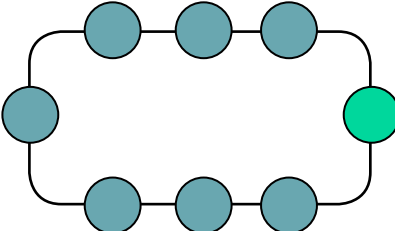
OBJECTIF 3.1 : FAVORISER LA RECHERCHE & LE DÉVELOPPEMENT CARBONE

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
ANIMER UN DO TANK	Utiliser le territoire des concessions comme laboratoire des transitions des usagers et parties prenantes du projet	EN COURS → Projets d'expérimentation sur le territoire d'intervention de MAB SPL : DVD, QMI, nouveaux modes constructifs, approfondissement opérationnel de chantiers transversaux (adaptation, gestion des terres) 
EXPÉRIMENTER LES CHAMPS DÉFINIS DANS LE CADRE DES TRAVAUX DE RECHERCHE	Structurer un mécanisme de recherche sur les sujets complexes de notre territoire d'action (réhabilitation, mobilité, copropriété, restauration écologique)	EN COURS → Partenariats avec CSTB, EcoModAm dans le cadre du DVD → Paris-Habitat sur les copropriétés dégradées
S'APPUYER SUR LES RÉSULTATS DE L'ANALYSE DE LA PRATIQUE POUR ÉVALUER LA TRAJECTOIRE DE TRANSITION DE L'ENTREPRISE	Mettre en place un partenariat de recherche sur l'analyse des pratiques d'aménagement au sein de MAB	EN COURS → Programme de recherche en cours avec la Chaire Aménager le Grand Paris sur l'impact de la qualité de société à mission sur la transformation de l'activité chez les aménageurs et dans l'urbanisme



Promouvoir l'aménagement public par des pratiques et des programmes innovants et expérimentaux

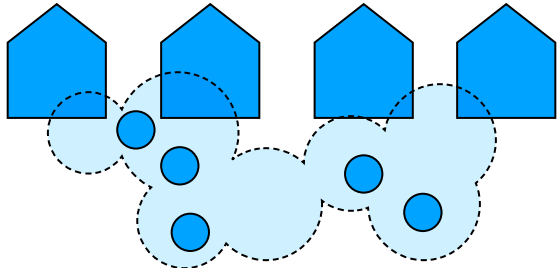
OBJECTIF 3.2 : RENFORCER L'INTÉGRATION DANS LES RÉSEAUX INSTITUTIONNELS

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
FAIRE DU LOBBYING AUPRÈS DES SERVICES DE L'ÉTAT POUR DE NOUVELLES TAXES POUR LE FINANCEMENT DE LA DÉCARBONATION DE L'AMÉNAGEMENT	Identifier les freins normatifs à la réalisation des OSE dans les opérations, notamment sur les sujets de décarbonation de nos opérations.	EN COURS → Freins normatifs identifiés : taxe sur les bureaux vacants avec changement d'usage → Application de seuils BBCA sur des petites typologies 
DIFFUSER LE RETOUR D'EXPÉRIENCE DU CVA	Animer le groupe de travail réenchanter l'aménagement au sein du CVA	CONFIRMÉ → Participation à la restitution des Entretiens de l'Aménagement de juin 2025



Créer des lieux qui rassemblent accessibles à toutes et tous

OBJECTIF 4.1 : FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
PÉRENNISER L’OFFRE LOCATIVE COMMERCIALE ET D’ACTIVITÉS À VOCATION SOCIALE ET SOLIDAIRE (FONCIÈRE OU AUTRE)	Structurer une offre locative commerciale et d’activité à vocation sociale et solidaire sur 80 % des locaux de la SPL	CONFIRMÉ → Tous les projets d’occupation temporaire développant une offre locative à vocation sociale et solidaire 
REGÉNÉRER ET REDONNER UNE PLACE À LA VILLE PRODUCTIVE DANS NOS CONCESSIONS	Mise en place d’initiatives pour régénérer la ville productive dans nos concessions	CONFIRMÉ → Programmation d’activités productives dans VDFA (Marais), Alouettes Est et la Matène
DÉVELOPPER L’INTERACTION ENTRE LES PROGRAMMES ACCUEILLANT DU PUBLIC EN REZ-DE-CHAUSSÉE ET L’ESPACE PUBLIC	Tester l’interaction entre les programmes accueillant du public en rez-de-chaussée et l’espace public	CONFIRMÉ → 15 opérations sur 16 testent le renforcement des interactions avec l’espace public



Créer des lieux qui rassemblent accessibles à toutes et tous

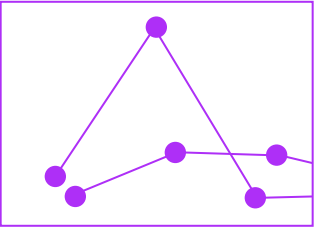
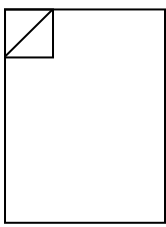
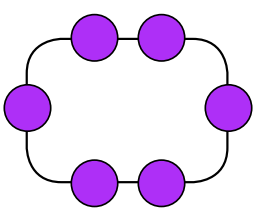
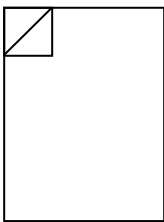
OBJECTIF 4.2 : RÉHABILITER ET DÉVELOPPER DES ESPACES PUBLICS, DES LOGEMENTS, DES ACTIVITÉS ET DES ÉQUIPEMENTS INCLUSIFS

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
ÉVALUER LES PREMIERS PROGRAMMES 100 % LOCATIFS LIVRÉS	Mettre en place la stratégie de « massification » de l'offre locative	CONFIRMÉ → Sur 1 177 logements créés, 78 % de logements locatifs et 22 % de logements en accession (dont 33% en accession aidée) → 3 projets résidentiels sur 6 sont 100 % locatifs
ÉVALUER LES PRATIQUES DE CO-CONCEPTION ET LEURS IMPACTS SUR LES USAGES RÉELS DES ESPACES PUBLICS LIVRÉS.	Expérimenter la co-construction avec les usagers sur des projets d'espaces publics afin d'améliorer l'appropriation et l'adaptation des espaces publics livrés.	CONFIRMÉ → 55 % des opérations ont fait l'objet d'une démarche de concertation



Prendre soin et être responsable vis-à-vis des parties prenantes internes et externes

OBJECTIF 5.1 : PROTÉGER LA MISSION

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
FORMALISER SYSTÉMATIQUEMENT LES IMPACTS SOCIÉTAUX VISÉS DANS TOUTES LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ	Intégration des indicateurs de suivi de notre feuille de route dans les comités d'engagement	CONFIRMÉ → 100 % projets passés en comités d'engagement intégrant les indicateurs de suivi de notre feuille de route
SENSIBILISER AU SUJET DES OSE (CA, ÉLUS...)	Rapport d'avancement de la mission à chacun des CA Rencontre entre les membres du CA et du Comité de mission	CONFIRMÉ → Oui → 1 rencontre en janvier 2025  → 
FORMATION SUR LES PERFORMANCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES INTÉGRÉE À LA FORMATION DES COLLABORATEURS ET DES CADRES EN POSTE	Process d'intégration sur la société à mission	EN COURS → Réalisation d'une Fresque de la Société à mission pour les nouveaux arrivants en juin 2025 → Process d'intégration en cours de structuration  → 



Prendre soin et être responsable vis-à-vis des parties prenantes internes et externes

OBJECTIF 5.2 : PRENDRE SOIN DES COLLABORATEURS·TRICES

VISION 2027	INTENTION 2024	INDICATEURS DE RÉSULTAT 2025
RENFORCER L'ÉGALITÉ HOMMES / FEMMES AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ	Répartition homme-femme au sein de la société	CONFIRMÉ → Parité de l'organe de Direction : 3 H / 3 F → 59 % de femmes / 41 % d'hommes au sein de la société F H F H F H
RENFORCER LA FORMATION DES COLLABORATEURS	Réalisation de formations collectives et inter-directions	CONFIRMÉ → Réalisation de 4 formations collectives (EP, RPS, Fresque, juridique)
METTRE EN PLACE DES SONDAGES (AU MOINS ANNUELS) SUR LA SATISFACTION ET L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS	Réalisation d'un sondage de satisfaction et d'engagement des collaborateurs Mise en œuvre d'actions d'amélioration	CONFIRMÉ → Sondage réalisé en janvier 2025 → Mise en place formation RPS + temps d'échange organisé lors de l'atelier collectif de juillet 2025

IV. CAP 2026

La vision partagée du comité de mission sur l'année 2025 :



Écouter les avancées de MAB dans le contexte actuel morose, ça fait du bien

MAB agit de façon ambitieuse mais garde une forme de modestie en reconnaissant n'être qu'un maillon de la chaîne de la fabrique de la ville

La dynamique est bien lancée et MAB a atteint une vitesse de croisière dans le déploiement de sa mission sans que celle-ci induise une forme d'endormissement



Perception des singularités de MAB dans le déploiement de sa mission:

- Une continuelle mise en mouvement via l'expérimentation et les apprentissages qu'elle en tire. Une capacité à déployer et mettre en œuvre un très grand nombre de sujets pionniers (fiducie, boussole carbone, adaptation, recyclage des terres, etc.) au regard de la taille de l'entreprise, tout en s'attachant aux détails et à la maîtrise technique des sujets qu'elle traite;
- Une production de résultats de plus en plus concrets issus de ses objectifs sociaux et environnementaux: MAB SPL allie sa particularité d'être en avance de phase, tout en restant ancrée dans les réalités du secteur de l'aménagement, et notamment les enjeux économiques actuels.

Points de vigilance soulevés par le comité de mission:

- Des avis tranchés sur certains sujets techniques qui favorisent certes la mise en œuvre des projets et répondent à l'urgence à agir que porte le collectif, mais qui pour certains mériteraient d'être regardés au cas par cas (réhabilitation systématique, déconnexion des réseaux, etc.);
- Une hiérarchisation nécessaire de l'investissement des équipes et de l'énergie déployée sur certains chantiers liés à la mission: se poser la question de leur impact sur les usagers ou sur les enjeux que MAB adresse à travers sa mission et son souhait d'être à l'avant-garde. Il est impératif de veiller à préserver le collectif sur la durée!

Propositions du comité de mission:

- Une réflexivité systématique sur ce que le collectif développe et apprend au travers de ses expérimentations serait bénéfique non seulement pour la dynamique de MAB SPL, mais aussi pour inspirer et entraîner d'autres acteurs;
- MAB SPL a un rôle à jouer dans l'avenir de l'aménagement, en amplifiant le partage d'expériences et l'acculturation du secteur à des sujets cruciaux mais aujourd'hui encore trop marginaux, à travers des formes de récit à inventer et en s'appuyant sur des relais puissants d'acteurs (CVA, DVD, fédération des EPL);
- Un intérêt pour la suite de la mission à intégrer d'avantage la représentativité des habitants et des usagers au sens large (humains et non humains) du territoire dans la gouvernance et ailleurs sur les projets, au-delà des concertations ou des actions ponctuelles de coconception.

1. S'ADAPTER, MÉNAGER, RÉSISTER

**2025 EST MARQUÉ PAR
L'OPÉRATIONNALISATION DES PRATIQUES
ET LA MISE EN CHANTIER DES PREMIÈRES
EXPÉRIMENTATIONS.**

La mission est appréhendée comme une matière évolutive et itérative, qui donne un cap clair tout en nous ouvrant de nouvelles perspectives. Fin 2025 MAB SPL s'est engagée dans le parcours de la convention des entreprises pour le climat avec l'ambition de renforcer ses ambitions. Le parcours de la CEC a été pensé comme un appui au travail qui devra être mené en 2026 avec le collectif de MAB SPL sur deux sujets fondamentaux : l'aboutissement du chantier *adaptation au changement climatique* et l'engagement vers la voie de l'économie régénérative, d'abord via la médiation et l'inspiration du vivant.

Ces nouvelles explorations doivent nourrir toujours plus l'ambition "d'aménager des villes durables", avec la conviction qu'il est nécessaire de ménager des territoires résilients aux crises encore plus nombreuses à venir.

La recherche de la *vitalité* du territoire d'actions de MAB SPL devra être compatible avec la robustesse (*O.Hamant, 2023*) des systèmes urbains développés à travers nos projets. Avec le souci constant que chaque territoire, chaque habitant, chaque partenaire, puisse bénéficier de nos engagements. Pour cela, évaluer les impacts de nos actions à l'aune de nos objectifs sociaux et environnementaux sera aussi une nouvelle boussole de la mission que nous portons.

2. ENGAGEMENTS DU PRÉSIDENT DE MAB SPL, JEAN-PHILIPPE GAUTRAIS

Réinventer la ville par l'action collective et l'innovation responsable

En 2025, MAB SPL a poursuivi et amplifié son engagement pour une ville plus sobre, plus inclusive et plus résiliente. Face aux défis persistants du logement, du climat et des inégalités sociales, nous avons renforcé notre conviction : la ville de demain ne se construit pas seulement avec des plans et des budgets, mais avec une vision partagée, des expérimentations audacieuses et une gouvernance ancrée dans l'intérêt général.

L'année 2025, a marqué un tournant dans la concrétisation de nos ambitions. Tous les projets lancés ont pris forme, et de nouvelles initiatives ont émergé, confirmant que notre modèle d'aménageur à mission est non seulement viable, mais aussi inspirant. Nous avons démontré qu'il est possible de concilier exigence environnementale, innovation sociale et viabilité économique, en plaçant l'humain et le vivant au cœur de nos décisions.

La sobriété foncière et la décarbonation ne sont plus des concepts, mais des réalités opérationnelles. En 2025, nous avons accéléré la transformation de friches urbaines en espaces de vie. Ces projets illustrent notre volonté de faire de la ville un écosystème résilient, capable de s'adapter aux crises climatiques tout en offrant des espaces accessibles à tous.

La réhabilitation de l'existant est devenue un pilier de notre action. Nous avons prouvé qu'il est possible d'intensifier la ville sans artificialiser de nouveaux sols. Ces choix, portés par des partenariats innovants avec des acteurs comme la Foncière de Transition Immobilière ou la Banque des Territoires, montrent que l'urbanisme circulaire n'est pas une utopie, mais une réponse pragmatique aux enjeux de notre temps.

L'année 2025 a aussi été celle de l'expérimentation, avec le lancement de la fiducie carbone et la structuration de la FAB MAB, notre plateforme de réemploi des matériaux. Ces outils, conçus pour rendre nos engagements environnementaux opposables et mesurables, placent MAB SPL à l'avant-garde d'un aménagement public responsable. Ils témoignent de notre capacité à innover, non pas pour l'innovation elle-même, mais pour répondre aux besoins réels des territoires et de leurs habitants.

Et demain ?

2025 a été une année de passage à l'échelle. Nous avons prouvé que nos méthodes fonctionnent, que nos partenariats portent leurs fruits, et que notre modèle d'aménageur à mission est une réponse pertinente aux défis urbains contemporains. Mais le chemin est encore long. En 2026, nous continuerons à innover, à expérimenter et à partager nos savoir-faire, avec une conviction renforcée : en intégrant les principes de l'économie régénérative et en nous inspirant du vivant, nous nous engagerons dans l'esquisse d'une ville qui ne se contente pas de limiter son impact, mais qui contribue activement à la régénération des écosystèmes.

Notre mission ne s'arrête pas aux frontières de nos opérations. Elle s'étend à tous les territoires qui, comme le nôtre, cherchent à concilier développement urbain et préservation du vivant. En tant qu'entreprise à mission, nous avons le devoir d'être exemplaires, mais aussi de montrer que cette exemplarité est accessible à tous ceux qui osent repenser la ville autrement.



Jean-Philippe Gautrais,
Maire de Fontenay-sous-Bois
et président de MAB SPL
Ville de Fontenay-sous-Bois

