

Bilan 2024 et perspectives de la Sainte-Barbe

Accélérer la rénovation thermique et la décarbonation du patrimoine

La Sainte-Barbe, filiale du groupe CDC Habitat et 1^{er} bailleur du bassin minier lorrain, s'engage résolument dans la rénovation thermique et la décarbonation de son parc, avec l'ambition de réduire de moitié ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030. Parallèlement, la Sainte-Barbe intensifie ses actions en faveur du maintien à domicile des seniors et fait figure de véritable laboratoire d'expérimentation pour le Groupe sur les enjeux liés au vieillissement de la population.

Les chiffres clés 2024 de la Sainte-Barbe

		
497 logements réhabilités ou mis en chantier	1 076 logements équipés de cabines d'ascenseurs (105)	257 constructions ou acquisitions
		
81 M€ d'investissement et 7,4 M€ de maintenance <i>(plus de 643 M€ d'investissement sur le parc depuis 2001)</i>	12 550 logements gérés	153 collaborateurs

« Nous travaillons à la transformation et l'adaptation de notre patrimoine aux enjeux de demain, notamment sur les sujets de maîtrise des émissions de CO2 que nous souhaitons ramener à 15 Kg/CO₂/m² par an à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, nous prévoyons de mobiliser 55 M€ d'investissement complémentaire sur la période 2025-2030, portant ainsi notre effort à 69 M€ sur l'enjeu de décarbonation de notre patrimoine.

Nous poursuivons également notre engagement dans l'accompagnement et le maintien à domicile de nos aînés notamment par l'adaptation des salles de bains, l'installation d'ascenseurs dans nos immeubles collectifs, et la production d'une offre de logements à taille humaine adaptée à leurs besoins sur notre territoire.

En tant que filiale du groupe CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public, nous accompagnons les acteurs publics et locaux pour offrir des solutions de logement adaptées aux besoins des habitants du territoire Mosellan.

Guillaume EXINGER, directeur général de la Sainte-Barbe



La Sainte-Barbe, acteur engagé dans le développement et l'attractivité du Bassin Houiller

La Sainte-Barbe est pleinement mobilisée aux côtés des collectivités pour mettre en commun ressources et expertises et ainsi contribuer à un aménagement équilibré des quartiers de villes et du territoire.

Accroître la production de logement sur le territoire Messin. Afin de répondre aux besoins croissants en matière de logements, la Sainte-Barbe a lancé plusieurs chantiers sur le territoire Messin visant à soutenir le développement urbain. En 2024, la construction de 155 logements mixtes a été lancée sur l'Eurométropole de Metz. Les premières livraisons ont eu lieu début 2025 avec les résidences *Côté Willage* de 28 logements libres à Woippy et *Le XVIII* de 15 logements intermédiaires à Montigny-lès-Metz. Les prochaines livraisons s'échelonneront entre 2026 et 2027.

Ainsi, la Sainte-Barbe a pour objectif, à l'horizon 2027, de livrer 325 logements mixtes (intermédiaires, individuels et collectifs, etc.) sur le secteur de Metz.

Poursuivre le développement de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD). Pour renforcer son soutien au développement, la Sainte-Barbe intervient plus activement sur des acquisitions foncières. Cette stratégie lui permet d'agir plus amont des projets, de mieux maîtriser les coûts des opérations et de proposer des solutions de logement spécifiques à son territoire. En 2024, 89 logements ont ainsi été engagés en maîtrise d'ouvrage directe, tels que :

- à **Porcellette**, où les travaux de requalification d'une ancienne école primaire ont démarré et permettent la création de 14 logements seniors d'ici fin 2025 ;
- à **Spicheren**, la Sainte-Barbe a lancé la construction de 7 maisons individuelles destinées à un public senior, et dont la livraison est prévue au quatrième trimestre de 2025 ;
- à **Stiring-Wendel**, où la Sainte-Barbe prévoit de livrer mi-2026, 2 immeubles collectifs de 15 logements PLS (prêt locatif social), situés rue Nationale.

Pour 2025, la Sainte-Barbe a déjà prévu le lancement de 114 nouveaux logements PLS en MOD, avec les résidences *Rabelais* de 20 pavillons individuels sur la commune de Farébersviller ; *Belle Roche* de 16 logements individuels à Cocheren ; *Chênes* de 16 logements individuels à Hombourg-Haut ; la résidence *l'Ancien Habsterdick Collectif* de 15 logements sur la commune de Stiring-Wendel ; ou encore *Jeanne d'Arc* de 10 pavillons destinés à un public senior à Saint-Avold.

La Sainte-Barbe, acteur engagé pour un habitat durable et décarboné

Consciente des défis environnementaux auxquels elle est confrontée, la Sainte-Barbe agit pour améliorer la performance énergétique de son parc immobilier. Dans cette optique, des travaux de réhabilitation thermique sont engagés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et garantir un cadre de vie plus durable pour ses locataires. En adoptant des solutions innovantes et des énergies décarbonées, la Sainte-Barbe poursuit sa trajectoire de décarbonation avec pour ambition de réduire de moitié ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030.

Améliorer la consommation énergétique du parc. La Sainte-Barbe a engagé dès 2023 des travaux de réhabilitation thermique sur l'ensemble des 434 logements de son parc encore en étiquette énergétique F, et qui devrait s'achever fin 2025. Par exemple, en 2024, 103 maisons individuelles du quartier *Belle Roche* à Cocheren ont bénéficié d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cadre de son engagement pour la décarbonation de son parc, la Sainte-Barbe a franchi une étape clé en 2024, atteignant des émissions moyennes de 23 KgCO₂/m²/an. Cette décarbonation fait partie d'une stratégie visant à réduire de moitié les émissions de gaz à effet de serre, avec l'ambition d'atteindre 15 kg de CO₂/m²/an en moyenne d'ici 2030. Pour concrétiser cette démarche, la Sainte-Barbe prévoit un investissement de 69 M€ d'ici 2030, et a recours à des énergies décarbonées comme :

- à **Folschviller et Faulquemont**, des pompes à chaleur collectives hybrides ont été mises en service à titre expérimental sur 24 logements de la résidence *Corneille* ;
- à **Saint-Avold**, des chaufferies biomasse alimentent 102 logements dans la cité *Huchet* et 96 logements dans le quartier *Carrière* ;
- à **Behren-lès-Forbach**, en complément du développement d'un nouveau réseau de chaleur urbain, un programme d'installation de vannes de régulation automatiques permet d'ajuster précisément les températures de chauffage pour une première tranche de 342 logements (1^{re} tranche sur 3) ; les 1 300 autres logements restant seront traités en 2025-2026.

Ces travaux de réhabilitation thermique et de décarbonation ont un triple bénéfice : améliorer le confort et l'attractivité du patrimoine de la Sainte-Barbe, réduire les charges pour les locataires grâce à des équipements plus performants, tout en diminuant l'empreinte carbone du parc en réduisant le recours aux énergies fossiles.

La Sainte-Barbe, laboratoire d'adaptation du patrimoine au vieillissement de la population

Afin de répondre au mieux au vieillissement de la population du bassin minier Mosellan, la Sainte-Barbe a multiplié les actions en faveur du maintien à domicile et fait désormais figure de laboratoire d'expérimentation pour le Groupe sur ces questions.

Adapter son parc immobilier au vieillissement de la population et au maintien à domicile. Confrontée depuis des années au vieillissement de ses locataires, la Sainte-Barbe continue à se mobiliser en faveur du maintien à domicile. Elle réalise d'importants travaux d'adaptation de son parc pour apporter toujours plus de confort à ses locataires. En 2024, ces travaux ont représenté un investissement de 26,4 M€ consacré à :

- **l'ajout d'ascenseurs en façade**, permettant de rendre ces logements plus accessibles à un public senior. 168 logements ont ainsi été équipés notamment à Hombourg-Haut dans le quartier *des Chênes*, à Behren-Lès-Forbach, à Farébersviller ou encore à Saint-Avold. Ces nouvelles installations ont permis à la Sainte-Barbe d'atteindre son objectif de plus de 100 cabines d'ascenseurs installées rendant accessibles 1 076 logements de son parc.
- **l'adaptation des salles de bains**, comme par exemple avec l'ajout de barre de maintien ou de douche de plain-pied, permet aux locataires âgés de rester autonomes plus longtemps dans leur logement. Depuis 2011, les équipes ont adapté 1 494 logements avec près de 70 nouvelles salles de bains installées en 2024.

La Sainte-Barbe développe également des résidences à taille humaine spécifiquement adaptées aux seniors, en travaillant au recyclage ou la reconversion de bâtiments existants. Ces logements répondent aux besoins croissants de cette population de rester proches de son lieu de vie.

- **à Porcelette**, dans une optique de reconversion de site et dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette, la transformation de l'ancienne école primaire en 14 logements a été lancée sur 2024 pour une livraison fin 2025. La réhabilitation de ce bâtiment construit dans les années 1960, dont la structure est en poteaux-poutres, implique un travail de déconstruction partielle de la structure afin de réaliser l'isolation des façades et la désimperméabilisation de la cour. Cette opération constitue une première dans ce type de reconversion, permettant de définir une méthode innovante et éprouvée, pour de futures réhabilitations.
- **à Stiring-Wendel**, ce sont 13 logements seniors qui ont été livrés en juillet 2024 accompagnés d'un cabinet de dentiste en pied d'immeuble.
- **à Rouhling**, également en juillet 2024 ont été livrés 21 logements seniors, dont le rez-de-chaussée est occupé par un local d'accueil de la Sainte-Barbe, pour être au plus près des besoins des résidents.

La Sainte-Barbe, acteur engagé dans l'insertion professionnelle et de l'action sociale urbaine

Depuis plusieurs années, la Sainte-Barbe se positionne comme un laboratoire d'innovation sociale en se mobilisant avec plusieurs acteurs locaux, pour renforcer la cohésion sociale sur le territoire et encourager l'autonomie des habitants.

Inclure des clauses d'insertion sociale dans les marchés. En 2024, afin de favoriser l'insertion professionnelle, la Sainte-Barbe a décidé d'inclure dans ses marchés une clause d'insertion sociale, incitant ainsi les entreprises avec lesquelles elle travaille à recruter des personnes en situation de précarité ou éloignées de l'emploi, en leur offrant des opportunités de formation et d'accompagnement vers un emploi durable. Cette démarche s'inscrit dans un engagement global pour l'insertion sociale et la création d'opportunités professionnelles locales, renforçant ainsi l'impact positif des projets menés par la Sainte-Barbe sur le territoire. Ainsi, grâce à cette initiative, plus de 80 000 heures de travail ont été réalisées dans le cadre de ces marchés, permettant à 204 personnes de bénéficier d'opportunités d'insertion professionnelle.

Développer des initiatives sociales et urbaines porteuses de sens. La Sainte-Barbe s'engage activement dans le développement d'initiatives sociales et urbaines visant à favoriser l'autonomie, l'insertion et la transformation durable des territoires, ainsi :

- la Sainte-Barbe soutient le programme « Femmes Bricoleuses », permettant aux femmes de quartiers prioritaires de développer leurs compétences en bricolage afin de gagner en autonomie. Elles ont la possibilité

de participer sur deux mois à une série d'ateliers leur permettant de s'approprier des techniques de peinture, de pose de carrelage ou encore de petits travaux d'électricité. En 2024, 10 femmes ont pu bénéficier de ce programme.

- **à Behren-lès-Forbach**, un chantier éducatif original a été déployé en partenariat avec le CMSEA (Comité Mosellan de Sauvegarde de l'Enfance, de l'Adolescence et des Adultes), l'association Joliot-Curie et la commune pour permettre, en 2024 à 5 jeunes de s'impliquer dans un projet écoresponsable autour de la fabrication de poubelles recyclées. Cette démarche leur a permis de participer à des ateliers de sensibilisation au recyclage et aux pratiques éco-citoyennes tout en leur inculquant des valeurs de durabilité et de respect de l'environnement.
- **à Farébersviller**, la Sainte-Barbe encourage les habitants à adopter des comportements respectueux de l'environnement à travers l'opération « Far Ville Propre », qui propose des spectacles, et animations à destination des plus jeunes afin de les sensibiliser de façon ludique à la préservation des ressources naturelles et énergétiques.

Lutter contre l'isolement des plus fragiles. La filiale de CDC Habitat lutte contre l'isolement des plus fragiles, en renforçant les liens sociaux et en favorisant l'inclusion numérique, à travers des actions concrètes telles que :

- **à Behren-lès-Forbach**, dans la résidence *Papy-Loft*, le concept « Penser Village » vise à renforcer les liens sociaux et l'esprit de solidarité, en recréant un esprit communautaire à travers des activités de groupe et la création d'espaces communs conviviaux, favorisant ainsi les échanges entre les habitants.
- **à Farébersviller**, pour lutter contre la fracture numérique et l'illectronisme, la Sainte-Barbe propose un espace connecté équipé d'ordinateurs et de tablettes, des ateliers gratuits pour se familiariser avec les outils numériques, ainsi qu'un accompagnement personnalisé destiné à faciliter l'accès de ses locataires aux démarches en ligne.

Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 563 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession 2027e à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

cdc-habitat.com



Sainte-Barbe

Filiale de CDC Habitat, la Sainte-Barbe est le premier bailleur du bassin minier Lorrain et gère plus de 12 550 logements, un parc occupé historiquement par des ayants droits des mines. Elle s'attache à répondre aux besoins spécifiques de ses résidents et du territoire en menant d'importants travaux de rénovation et en développant de nouvelles offres en matière de logements et de services de proximité. La Sainte-Barbe s'investit particulièrement dans la réalisation de logements seniors, de logements individuels dont les loyers sont libres ou conventionnés PLS, dans la rénovation énergétique et le développement de pôles médicaux.

cdc-habitat.com



La Sainte-Barbe

Daisy PAOLETTI
06 14 47 09 80
daisy.paoletti@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

Stéphanie BARRE-LESAUVAGE
06 42 58 95 25
cdchabitat@clai2.com