

## ***Bilan 2025 et perspectives de la Sainte-Barbe***

Acteur de la transformation du bassin houiller Mosellan

Filiale du groupe CDC Habitat et premier bailleur du bassin minier lorrain, la Sainte-Barbe a poursuivi, en 2025, la transformation de son patrimoine autour de deux axes stratégiques prioritaires : la décarbonation et l'adaptation du parc au maintien à domicile des seniors. Parallèlement, la Sainte-Barbe continue de faire de ses chantiers un levier d'insertion professionnelle, en intégrant, par exemple, systématiquement des clauses sociales dans ses marchés.

### **Les chiffres clés 2025 de la Sainte-Barbe**



**330**  
logements réhabilités  
ou mis en chantier

**1 300**  
logements accessibles par  
ascenseur (128)

**63**  
logements construits ou acquis



**37 M€ d'investissement et  
7 M€ consacrés à la  
maintenance**  
(plus de 740 M€ d'investissement  
sur le parc depuis 2001)



**12 456**  
logements gérés



**150**  
collaborateurs



« La Sainte-Barbe est engagée depuis près de 25 ans dans la transformation de la Moselle-Est à travers la rénovation, la construction et l'adaptation de son parc immobilier, en lien étroit avec les acteurs locaux. Son action dépasse la simple gestion de logement : elle intègre une dimension sociale forte, en favorisant le maintien à domicile des publics seniors, l'insertion professionnelle par l'activité économique et le développement de services de proximité.

En 2026, cette dynamique s'intensifie, la Sainte-Barbe renforce sa trajectoire de décarbonation et de performance énergétique afin de réduire durablement l'empreinte carbone de son parc, tout en poursuivant la transformation des quartiers et l'amélioration du cadre de vie des habitants. »

**Guillaume EXINGER**, directeur général de la Sainte-Barbe

## La Sainte-Barbe, acteur engagé de la transition énergétique au service d'un patrimoine durable

La Sainte-Barbe poursuit l'amélioration des performances énergétiques de son patrimoine et du confort de ses locataires, en s'appuyant sur des opérations de rénovation ambitieuse avec le recours croissant aux énergies décarbonées.

**Rénover pour améliorer durablement la performance énergétique du parc.** La Sainte-Barbe reste pleinement mobilisée pour réduire les émissions de gaz à effet de serre grâce à des programmes de rénovation énergétique d'ampleur et au déploiement de modes de chauffage moins carbonés. Cette trajectoire porte déjà ses fruits : les émissions ont été ramenées à 23 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, contre 32 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2022. L'objectif est d'atteindre 15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an d'ici 2030, soit une réduction de près de moitié en moins de dix ans. La Sainte-Barbe poursuit les objectifs du plan stratégique climat du groupe CDC Habitat qui vise la neutralité carbone (zéro émission nette) à horizon 2050.

Cette dynamique s'appuie sur des opérations de rénovation thermique exemplaires menées sur l'ensemble du patrimoine. Entre septembre 2023 et septembre 2025, 128 pavillons de la cité *Belle-Roche* à Cocheren ont ainsi fait l'objet d'une rénovation complète combinant :

- l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments, incluant des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, d'isolation des combles et de réfection des toitures ;
- une modernisation du système de chauffage, avec le remplacement des anciennes chaudières par des pompes à chaleur.

Ces travaux ont permis de diviser jusqu'à quatre les consommations énergétiques et par quarante les émissions de CO<sub>2</sub> ; soit environ 17 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées par an. Au-delà des indicateurs environnementaux, ces rénovations apportent déjà des bénéfices concrets aux locataires, avec une amélioration du confort thermique et une réduction de moitié des charges énergétiques de chauffage.

Par ailleurs, depuis septembre 2025, une étape majeure a été franchie avec 100 % des logements en étiquettes F et G traités. Avec cette dynamique, la Sainte-Barbe s'inscrit désormais dans une démarche d'anticipation des exigences réglementaires, avec pour objectif d'éradiquer les 1 000 logements classés E de son parc d'ici à 2031. Cette phase pilote repose sur une approche globale et concertée, associant des rencontres avec les locataires, la présentation des travaux à venir, l'identification des besoins spécifiques, notamment en matière de mobilité et de parcours résidentiel, ainsi que l'adaptation de la production de logements.

**Décarboner les systèmes de chauffage.** En parallèle, la Sainte-Barbe accélère le déploiement de solutions énergétiques décarbonées par :

- le remplacement de 900 chauffe-bains à gaz par des cumulus électriques, contribuant à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et à l'amélioration de la performance énergétique des logements, tout en renforçant le confort et la maîtrise des consommations pour les locataires ;
- le recours accru à la biomasse, en remplacement du gaz sur l'ensemble de son parc. En 2025, ces transformations concernent, par exemple :
  - 96 logements libres situés à Saint-Avold quartier Carrière ;
  - 298 logements (conventionnés ANAH), situés à Saint-Avold quartier Wehneck, grâce à un partenariat avec la régie Energis.

Ces actions représentent un investissement global de 3,3 millions d'euros sur la période 2025-2026.

Cette dynamique se poursuivra à plus long terme, entre 2027 et 2030, avec de nouveaux projets structurants visant à renforcer la modernisation du patrimoine, notamment à travers la rénovation des réseaux de chauffage et le déploiement de chaufferies biomasse sur plusieurs secteurs :

- Rouhling (332 logements) ;
- Hombourg-Haut dans le quartier des Chênes (312 logements) ;
- Creutzwald, quartier du Breckelberg (243 logements).

## La Sainte-Barbe, acteur engagé pour l'adaptation du parc au vieillissement de la population

---

À travers une politique volontariste en faveur de l'accessibilité de son parc, la Sainte-Barbe accompagne le vieillissement de ses locataires et contribue activement au renforcement de la cohésion sociale sur le territoire mosellan.

**Favoriser l'autonomie des seniors en améliorant l'accessibilité des logements.** En 2025, la Sainte-Barbe a poursuivi son programme d'ascensorisation sur l'ensemble de son territoire, avec un objectif de 136 logements supplémentaires accessibles par an. Plusieurs opérations structurantes ont ainsi été menées, comme :

- à Behren-lès-Forbach, 112 logements, situés rues d'Ouessant, Curie et Saint-Blaise, ont été équipés d'ascenseurs ;
- à Saint-Avold quartier Carriere, 24 logements, rue Maurice Barres. Les travaux réalisés comprennent l'ajout d'un ascenseur extérieur afin de renforcer l'accessibilité des logements, la création de terrasses privatives d'une surface de 10 m<sup>2</sup> par logement, ainsi que la réfection complète du parking.

Ces actions sont complétées par des opérations d'amélioration du cadre de vie permettant aux locataires seniors de rester plus longtemps dans leur logement. En 2025, plus de 60 salles de bains ont ainsi été transformées, portant à 1 550 le nombre total de logements équipés d'une salle de bain accessible. Ces aménagements s'accompagnent de la création de terrasses ou balcons afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

**Renforcer la démarche de proximité pour lutter contre l'isolement des locataires.** La Sainte-Barbe s'est lancée en 2025 dans une démarche proactive de proximité afin de renforcer le lien social avec les locataires seniors. Dans ce cadre, la Sainte-Barbe a participé à « La Grande Conversation », en partenariat avec l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs (ANGDM), afin d'aller à la rencontre des locataires isolés âgés de 70 ans ou plus. Cette première édition a réuni 40 collaborateurs et 6 membres de l'agence, pour aller à la rencontre de 44 locataires seniors, afin d'échanger avec eux sur leurs attentes et identifier des pistes d'amélioration en matière d'accompagnement et de qualité de vie. Forte du succès de cette initiative, l'opération sera reconduite en 2026.

Enfin, une expérimentation de « tiers de confiance » est en cours auprès des locataires seniors, afin de faciliter la réalisation de petits travaux locatifs. Ce dispositif vise à améliorer la qualité de service en orientant les locataires vers des prestataires fiables et référencés. Ainsi, un locataire peut par exemple faire appel à un plombier, un électricien, ou un service de nettoyage recommandé par la Sainte-Barbe, dont les tarifs sont connus à l'avance et les délais d'intervention maîtrisés.

## La Sainte-Barbe, moteur de la transformation urbaine et de l'attractivité du territoire mosellan

---

En 2025, la Sainte-Barbe a renforcé sa stratégie de développement territorial en combinant construction neuve, réhabilitation du parc existant et requalification des quartiers, afin d'accompagner la transformation des anciens bassins houillers.

**Renforcer la production de programmes mixtes.** La Sainte-Barbe développe des programmes proposant notamment des logements adaptés au vieillissement, intégrés au sein de ses ensembles résidentiels, afin de prévenir l'isolement des publics seniors. Ces opérations visent à fluidifier les parcours résidentiels en permettant aux locataires d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. En 2025, plusieurs chantiers de ce programme ont abouti ou ont été lancés :

- Quartier Belle Roche à Cocheren, 16 logements lancés en 2025 pour une livraison fin 2026 ;
- A Freyming Merlebach quartier Sainte Barbe, 24 logements avec cabinet médical en pied d'immeuble lancés en 2024 pour une livraison en juin 2026 ;
- A Spicheren, 27 logements en construction, lancés en 2024, pour une livraison prévue en juillet 2026 ;
- A Stiring-Wendel, 15 logements lancés en 2024 et livrés en septembre 2026.

**Valoriser le bâti existant.** La Sainte-Barbe est pleinement mobilisée aux côtés des collectivités pour mutualiser ressources et expertises et contribuer ainsi à un aménagement équilibré des quartiers, des villes et du territoire. Ainsi :

- à **Porcellette**, les travaux de requalification de l'ancienne école *Jean Moulin* ont permis de créer 14 logements seniors accompagnés d'une salle commune. Les travaux se sont achevés en septembre 2025 et les résidents ont emménagé en fin d'année 2025 ;

- d'autres opérations sont programmées en 2026, notamment la transformation des anciennes écoles de **Creutzwald** et de **Folschviller**, dont l'objectif est de créer respectivement 14 et 16 logements locatifs sociaux, modernes et accessibles tout en limitant l'artificialisation des sols. Le démarrage des travaux de Creutzwald est envisagé au quatrième trimestre 2026, pour une livraison prévisionnelle au premier trimestre 2028.

**Redynamiser l'ancien bassin minier à travers le renouvellement urbain.** Parallèlement, la Sainte-Barbe participe activement aux programmes de renouvellement urbain (ANRU/NPNRU<sup>1</sup>) engagés sur le territoire.

- à **Behren-lès-Forbach**, une opération prévoit la rénovation complète de 40 logements rue Pierre Curie, incluant notamment la création d'un ascenseur par entrée, la rénovation des halls, le remplacement des menuiseries, l'isolation thermique par l'extérieur et le remplacement des équipements de production d'eau chaude sanitaire par des ballons thermodynamiques. Elle comprend également la résidentialisation de 48 logements rue des Cévennes, ainsi que la démolition de 50 logements rue de la liberté et de 32 rue du Kelsberg ;
- à **Forbach** quartier Wiesberg, la première tranche de réhabilitation de 48 logements rue des Violettes sera finalisée début 2026. La seconde phase, portant sur 132 logements, débutera en juin 2026 pour une livraison en 2027. Ces travaux ont pour objectif d'améliorer la performance énergétique des logements, notamment par le remplacement des portes palières, des menuiseries extérieures, l'amélioration des systèmes de ventilation mécanique contrôlée ; et la régulation du réseau de chaleur existant, qui vise à piloter et optimiser la production et la distribution de l'énergie thermique en fonction des besoins réels des usagers et des conditions climatiques, permettant une meilleure maîtrise des consommations.

Ces opérations contribuent à la modernisation du parc de la Sainte-Barbe et à l'attractivité du bassin houiller. Elles s'inscrivent dans une démarche globale de renouvellement urbain, conciliant développement du territoire et maintien des habitants sur leur secteur.

### La Sainte-Barbe, acteur local en faveur de l'emploi et la cohésion sociale

Au-delà de son rôle de bailleur, la Sainte-Barbe est un véritable acteur de la cohésion sociale et territoriale. Ses opérations dépassent la seule production de logements et constituent des leviers structurants d'insertion professionnelle, d'accompagnement social des locataires et de renforcement du lien social dans les quartiers.

**Permettre l'insertion professionnelle grâce à ses marchés.** Depuis 2024, la Sainte-Barbe intègre de manière systématique des clauses sociales dans ses marchés. Celles-ci encouragent les entreprises partenaires 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. En 2025, cela a permis de générer 103 000 heures d'insertion, soit 250 personnes qui ont pu bénéficier d'un retour à l'emploi.

Plusieurs chantiers éducatifs viennent compléter cette démarche, renforçant l'impact social des opérations menées au cœur des quartiers comme à Hombourg-Haut ou encore à Farébersviller. Ces actions ont permis à une vingtaine d'adolescents, mobilisés pendant quinze jours, de s'impliquer concrètement dans l'amélioration de leur cadre de vie. Encadrés par des associations locales, ces jeunes ont participé à des travaux de rénovation tels que la remise en peinture de caves, le rafraîchissement de cages d'escaliers ou encore le nettoyage de façades.

**Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel.** En parallèle, la Sainte-Barbe renforce sa démarche d'accompagnement de ses locataires, notamment dans les situations de transition ou de fragilité :

- en partenariat avec l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs (ANGDM), la Sainte-Barbe accompagne notamment les publics seniors relevant du régime minier dans leurs parcours résidentiels. Cet accompagnement s'appuie sur un diagnostic social pour identifier les souhaits de mobilité des locataires et favoriser des relogements vers des logements plus adaptés, performants et durables, notamment dans le neuf ;
- dans le cadre de ses opérations de démolition-reconstruction ou de réhabilitation impliquant des relogements temporaires ou définitifs, la Sainte-Barbe s'appuie sur une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS). Celle-ci réalise un diagnostic social afin d'identifier les souhaits de mobilité des locataires et de faciliter leur orientation vers des logements adaptés à leurs besoins. Ce permet de garantir des solutions de relogement

<sup>1</sup> Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

durables, favorisant à la fois l'adhésion au projet et la réussite de l'installation dans le nouveau logement. Depuis 2020, près de 200 familles ont ainsi été accompagnées, notamment dans le quartier du Wiesberg à Forbach, dans le cadre des travaux programmés pour le renouvellement urbain ;

- à l'occasion de la fin des conventions avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de la transition progressive vers le régime de l'allocation logement, la Sainte-Barbe accompagne ses locataires face à cette évolution. D'ici 2029, près de 6 500 logements au sein du parc de la Sainte-Barbe passeront du régime de l'aide personnelle au logement (APL) à celui de l'allocation logement. La Sainte-Barbe accompagne et informe ses locataires dans leurs démarches, en veillant à faciliter cette transition et à mobiliser les aides disponibles.

### Groupe CDC Habitat

Filiale de la Caisse des Dépôts rattachée à la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France, avec 573 400 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 libres, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale 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](http://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 droit 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](http://cdc-habitat.com)



**Groupe CDC Habitat**  
Léa PEURÉ  
07 52 67 24 77  
[lea.peure@cdc-habitat.fr](mailto:lea.peure@cdc-habitat.fr)

**Cabinet CLAI**  
Corentin DUBUS  
07 49 05 95 39  
[cdchabitat@clai2.com](mailto:cdchabitat@clai2.com)

Camille HEINRICH  
06 99 37 61 76  
[cdchabitat@clai2.com](mailto:cdchabitat@clai2.com)