





Freyming-Merlebach,
le 18 juin 2024

Bilan 2023 et perspectives de la Sainte-Barbe

Décarboner le patrimoine et améliorer l'accessibilité des logements

La Sainte-Barbe, filiale du groupe CDC Habitat et 1^{er} bailleur du bassin minier Lorrain, poursuit la transformation et l'adaptation de son patrimoine de 12 700 logements situés majoritairement en Moselle-Est. Les équipes sont mobilisées sur deux enjeux majeurs : la diminution des consommations énergétiques des logements et des émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'accompagnement et le maintien à domicile des seniors. En ce sens, la Sainte-Barbe présente le bilan de ses actions en 2023 et ses perspectives 2024.

Les chiffres clés 2023 de la Sainte-Barbe

		
154 logements réhabilités	212 logements équipés de cabines d'ascenseurs (22)	328 réhabilitations lancées
		
34 M€ d'investissement et 6.8 M€ de maintenance sur le parc Sainte-Barbe (plus de 600 M€ d'investissements sur le parc depuis 2001)	12 700 logements gérés	144 collaborateurs

« Acteur majeur de l'habitat dans le bassin houiller, avec 12 700 logements gérés, la Sainte-Barbe accompagne les acteurs publics et de proximité pour offrir des solutions de logement sur mesure aux habitants du territoire mosellan. Notre offre immobilière s'inscrit dans une démarche innovante, durable, créatrice de cohésion sociale et répond aux besoins spécifiques du territoire : logements locatifs conventionnés, intermédiaires, libres, et accession à la propriété.

Malgré le contexte tendu sur le secteur immobilier, nous mobilisons toutes nos forces pour poursuivre les travaux de réhabilitation de l'ensemble de notre parc immobilier afin de le rendre plus confortable, plus sobre, plus performant en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Nos équipes sont à pied d'œuvre pour renforcer le confort et l'accessibilité des logements (avec des résidences mieux équipées en ascenseurs et salles de bain adaptées) pour permettre notamment aux seniors de préserver leur qualité de vie à domicile. Nous continuons également d'accompagner nos résidents, notamment les plus fragiles pour favoriser l'inclusion sociale. »

Guillaume Exinger, directeur général de la Sainte-Barbe

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

Pour contribuer à l'aménagement équilibré des quartiers de villes et du territoire, la Sainte-Barbe est aux côtés des collectivités en mettant en commun ressources et expertises.

Poursuivre les projets de renouvellement urbain portés les collectivités dans le cadre de l'ANRU. Depuis 2001 et le rachat du parc immobilier des Houillères du Bassin de Lorraine, le groupe CDC Habitat et sa filiale la Sainte-Barbe participent à revitaliser le tissu urbain pour améliorer les conditions de vie et le confort des logements pour les locataires : 10 000 logements ont d'ores et déjà été réhabilités, représentant un investissement total de plus de 606 M€. La Sainte-Barbe participe à plusieurs programmes de rénovation et de transformation des anciennes cités minières comme :

- **A Behren-les Forbach**, où la Sainte-Barbe a investi 85 M€ dans la rénovation urbaine avec la démolition de 1 000 logements et la réhabilitation de 1 500 logements, dont 216 logements équipés d'ascenseurs. Par ailleurs, 41 pavillons destinés à des séniors ont été construits, ainsi qu'un centre médical permettant le maintien d'une offre de soins de proximité au cœur du quartier.
- **A Forbach** dans le quartier Wiesberg, après avoir rénové 198 logements, la Sainte-Barbe poursuit son action dans le cadre du programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en réhabilitant 180 logements en 2024-2025, représentant un nouvel investissement de 13 M€ en travaux.
- **A Freyming-Merlebach / Hombourg-Haut**, la transformation des quartiers *Chapelle* et *Chênes* s'accélère avec un budget alloué aux travaux de 10 M€, dont 6 M€ émanant de l'ANRU et 4M€ de la Sainte-Barbe, dédié à l'ascensorisation de 72 logements.
- **A Saint-Avold**, la Sainte-Barbe investit également dans le cadre d'une opération « Cœur de ville » dont l'ambition est double : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Ainsi, la Sainte-Barbe a initié un chantier atypique de transformation et de réhabilitation d'un laboratoire d'analyses situé dans une ancienne église Mérovingienne, qui accueillera, en juin 2024, l'office de tourisme et 6 logements non conventionnés.
- **Au cœur de la cité Crusem**, située également dans la commune de Saint-Avold, un projet ambitieux d'aménagement initié en octobre 2022 a récemment pris fin (début 2024), marquant une étape significative dans la transformation du paysage urbain et l'amélioration des conditions de vie des résidents. Ce projet visait à revitaliser le parc immobilier existant et été marqué par l'installation de 5 ascenseurs, offrant un accès plus facile et sécurisé à l'ensemble des résidents. De plus, la création de 30 terrasses ajoute un élément de vie en plein air, transformant les balcons en espaces de détente modernes.

En outre, dans une approche de reconversion de site et dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette, la Sainte-Barbe a acquis l'école primaire désaffectée de Porcellette. Après transformation, adjonction d'un ascenseur et de terrasses, désimperméabilisation de la cour de récréation, le site pourra accueillir dès 2025, à la location 14 logements séniors conventionnés PLS (Prêt Locatif Social) agrémentés d'une salle commune.

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

Conscients des enjeux liés à son patrimoine immobilier, la Sainte-Barbe s'engage dans une réflexion approfondie sur ses pratiques de construction, de rénovation et d'adaptation de son parc immobilier. Cette démarche vise à répondre aux défis climatiques et à jouer un rôle moteur de la transformation environnementale de l'habitat. L'objectif est d'améliorer le cadre de vie des locataires et ainsi favoriser un écosystème durable et pérenne, tout en restant cohérent avec le plan stratégique porté par le groupe CDC Habitat, et, reflétant son engagement ferme en faveur d'un avenir plus respectueux de l'environnement.

La Sainte-Barbe s'inscrit dans une stratégie volontariste de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre avec pour ambition une réduction de moitié pour atteindre 15 Kg de CO2/m2/an en moyenne à horizon 2030.

Poursuivre les réhabilitations thermiques. La Sainte-Barbe réalise par exemple des travaux d'isolation dans la commune de Creutzwald dans les cités de *Belle-Vue* et *Beau-Site*, construites dans les années d'après-guerre pour répondre à l'accroissement démographique local. L'objectif de ces travaux est double : d'une part, lutter contre la précarité énergétique et les logements énergivores en améliorant leurs performances énergétiques et ainsi supprimer les passoires thermiques, et d'autre part, offrir aux locataires un meilleur confort de vie tout en réduisant leur empreinte carbone. Depuis septembre 2023, les travaux ont été entrepris sur 22 pavillons et doivent être finalisés courant 2024. Ces programmes de réhabilitation comprennent non seulement l'isolation thermique par l'extérieur des habitations, mais également d'autres interventions telles que le remplacement de la zinguerie, l'isolation des toitures et le remplacement des chaudières à fioul par des pompes à chaleur ou des chaudières à gaz.

Améliorer la consommation énergétique du parc. Dans cet objectif, la Sainte-Barbe a réalisé en 2023, un gain de 15 % en matière de consommations énergétiques de ses logements chauffés collectivement. Ce gain a été rendu possible par la conjugaison de plusieurs actions, notamment :

- un investissement dans des outils de régulation accompagnant la mise en service de nouveaux réseaux de chaleur biomasse.
- le déploiement de robinets thermostatiques et de répartiteurs de chauffage sur l'ensemble du parc éligible.

La Sainte-Barbe s'attache par ailleurs à éradiquer les derniers logements énergivores dans le cadre de la loi climat et résilience. Ainsi, sur les 434 logements identifiés en classe énergétique F et G sur son patrimoine, les équipes ont déjà traité plus de 248 logements. Le solde sera engagé en 2024.

Grâce à l'accompagnement de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), de l'ADEME (Agence de la transition écologique) et du FEDER (Fond Européen de Développement Régional), le patrimoine de la Sainte-Barbe est passé d'une note moyenne DPE E (en 2001) à C à fin 2023. Pour ce faire, plusieurs actions ont été mises en place, comme la mise en service des réseaux de chaleur de Saint-Avold et de Behren-lès-Forbach, grâce auxquels plus de 70 % des logements sont chauffés collectivement par biomasse.

La Sainte-Barbe, acteur engagé pour faciliter l'accès au logement pour tous

Une partie du parc (38 %) de la Sainte-Barbe est occupée par des locataires issus du régime minier, des personnes âgées et fragilisées. C'est pourquoi la filiale du groupe CDC Habitat adapte ses logements afin d'améliorer le confort de vie de ses locataires et favoriser leur maintien à domicile.

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 a multiplié les actions en faveur du maintien à domicile et fait désormais figure de laboratoire d'expérimentation pour le Groupe sur ces questions. Les équipes mènent des travaux d'adaptation du patrimoine historique par un traitement structuré des salles de bain en partenariat avec l'Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs, et par l'adjonction d'ascenseurs permettant ainsi un accès facilité au logement :

- A fin 2023, 86 cabines d'ascenseurs étaient en fonction pour 908 logements accessibles, permettant de maintenir l'objectif des 1 076 logements accessibles d'ici à fin 2024.
- Depuis 2011, les équipes ont équipé près de 1 423 salles de bain et 80 nouvelles seront mises en travaux en 2024.

Par ailleurs, la Sainte-Barbe développe une offre de résidences à taille humaine, adaptées notamment aux seniors, permettant de développer l'offre senior et le parcours résidentiel. Comme la résidence *Papy-Loft* du Rouhling qui propose des petites maisons individuelles groupées et mitoyennes organisées autour d'un cœur aménagé en jardin collectif, et d'une salle commune permettant aux résidents de s'y retrouver pour des activités diverses et y accueillir les familles.

La Sainte-Barbe participe également au maintien de l'offre de soins en produisant des centres médicaux au cœur du bassin minier mosellan, comme cela a été fait avec le pôle médical de *Belles-Fontaines* à Valmont où plusieurs professionnels de santé (cabinet de médecine généraliste, de psychologie, d'infirmier et dentaire) se sont regroupés.

La Sainte-Barbe, acteur engagé pour l'innovation, la cohésion sociale et le bien vivre des locataires

Consciente que l'innovation sociale est une affaire de collectif, la Sainte-Barbe a tissé des liens avec ses résidents qui vont au-delà de la simple relation bailleur-locataire, à travers des initiatives porteuses de solutions concrètes en termes de nouveaux produits, services et modes de faire.

Mettre en œuvre des dispositifs d'innovations sociales au service des locataires. Depuis 2023, la Sainte-Barbe a mis en place des formations aux outils numériques à Farébersviller et à Behren-lès-Forbach pour lutter contre la fracture numérique et l'illectronisme. En collaboration avec les conseillers numériques des collectivités, la Sainte-Barbe propose un soutien personnalisé aux locataires pour leur permettre de se familiariser avec les nouvelles technologies, favorisant faciliter l'accès aux démarches en ligne et ainsi leur inclusion numérique.

Rompre l'isolement des locataires les plus fragiles. Initié en 2023, le partenariat avec La Poste permet à la Sainte-Barbe d'expérimenter l'offre d'une gamme de services essentiels aux seniors tels que le portage de repas, la télésurveillance et même des visites régulières du facteur, garantissant ainsi leur bien-être, leur sécurité au quotidien et rassurant leurs proches.

Favoriser le confort de vie et la bonne prise en main des logements. Depuis 2024, la Sainte-Barbe expérimente une nouvelle offre de services pour les petits travaux d'entretien du logement et des espaces verts privatifs. L'objectif est que les locataires puissent faire appel en toute confiance à des artisans partenaires, grâce à un cahier des charges et des tarifs prédéfinis, leur permettant d'entretenir plus facilement leur logement, contribuant ainsi à leur confort de vie.

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 554 000 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 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  [@CDC_Habitat](https://twitter.com/CDC_Habitat)

Sainte-Barbe

Filiale de CDC Habitat, la Sainte-Barbe est le premier bailleur du bassin minier Lorrain et gère plus de 12 700 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  [@CDC_Habitat](https://twitter.com/CDC_Habitat)



La Sainte-Barbe

Sandra Gunther
sandra.gunther@cdc-habitat.fr
03 87 83 49 20

Cabinet CLAI

Stéphanie Barré-Lesauvage
06 42 58 95 25
cdchabitat@clai2.com