

BOUZONVILLE

**AU COEUR DE LA GRANDE RÉGION,
UNE VILLE EN RENOUVEAU**

**Investissez dans une ville
à taille humaine,
stratégiquement positionnée,
et engagée dans une dynamique
de revitalisation.**

**Un potentiel immobilier unique
à saisir.**

Ville de
Bouzonville

✉ contact@mairie-bouzonville.fr

☎ + 33 (0)3 87 78 44 44

🌐 www.bouzonville.fr

SOMMAIRE

UN TERRITOIRE D'OPPORTUNITÉS

- Bouzonville, une ville dynamique au cœur de la Moselle ----- 3

PORTRAIT DE BOUZONVILLE

- Une ville à taille humaine ----- 4

UNE COMMUNE BIEN ÉQUIPÉE

- Des services à portée de main ----- 5
- Focus sur nos services de proximité ----- 6-7

UNE ÉCONOMIE EN MARCHÉ

- Un tissu économique diversifié et en croissance ----- 8

UNE COMMUNE EN MOUVEMENT

- Proximité des axes routiers, mobilité douces, retour du train -
Bouzonville se prépare pour demain ----- 9

BOUZONVILLE : VOTRE FUTUR TERRAIN D'INVESTISSEMENT

- L'opportunité d'un marché locatif dynamique ----- 10

ZOOM SUR LE SUCCÈS BATIGÈRE

----- 11

RÉNOVER AU CŒUR DU BOURG

- Un investissement accompagné ----- 12
- Fiche technique du dispositif ----- 13
- L'exemple du café Linden ----- 13

REJOIGNEZ LE DYNAMISME DE BOUZONVILLE !

- Devenez moteur de ce développement ! ----- 14
- Contactez-nous ! ----- 14



UN TERRITOIRE D'OPPORTUNITÉS

BOUZONVILLE, UNE VILLE DYNAMIQUE AU CŒUR DE LA MOSELLE



Bouzonville est une **commune attractive** de près de **4 000 habitants**, chef-lieu de canton et siège de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières (CCB3F) regroupant 40 communes et comptant **24 000 habitants**.

Idéalement située dans le département de la Moselle, au cœur du pays de Nied, la Commune bénéficie d'une position stratégique, à moins de 10 minutes de la **frontière allemande**, à 30 km de **Metz** et de **Thionville** mais également à 30 km du **Luxembourg**.

Bouzonville est située dans un **territoire rural** et joue son rôle de centralité en offrant des **services adaptés** et de qualité aux habitants.



EN BREF



Chef-lieu de canton et siège

de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières



4 000 habitants sur la Commune

24 000 habitants sur la Communauté de communes



10 minutes

de la frontière allemande

30 km

de Thionville et Metz

30 km

de Luxembourg

PORTRAIT DE BOUZONVILLE

UNE VILLE À TAILLE HUMAINE

PATRIMOINE, NATURE ET DYNAMIQUE TRANSFRONTALIÈRE



Bouzonville est une commune au riche patrimoine, dont l'histoire est marquée par la fondation de l'**Abbaye Sainte-Croix** au X^{ème} siècle, cœur historique de la commune.

La ville est traversée par la Nied, dont les rives accueillent le **Parc de la Nied**. Ce vaste espace vert est le lieu privilégié de nombreuses manifestations et festivités locales, rythmant la vie de la commune.

Bouzonville est économiquement et culturellement ouverte sur l'Allemagne, notamment à travers son **jumelage historique** depuis 1979 avec la commune de **Rehlingen-Siersburg**.

Bouzonville est véritablement une **ville à taille humaine** qui a su préserver son charme, tout en offrant les **équipements nécessaires d'une ville moderne** au cœur d'un environnement naturel privilégié.

CULTURE, SPORT ET VIE ASSOCIATIVE : UN CADRE DE VIE ANIMÉ

Bouzonville dispose d'un maillage associatif dense et d'infrastructures de qualité pour sa taille, permettant la pratique de multiples activités.

Sur le plan culturel, la ville propose un **Espace Culturel** ainsi qu'une **Salle des Fêtes** pour divers événements et manifestations.

Les équipements sportifs sont particulièrement développés et regroupés au sein du **Complexe Sportif Norbert Noël**. Ce site majeur comprend le Gymnase Norbert Noël, entièrement rénové, des terrains de tennis (couverts et en terre battue), deux terrains de football, des terrains de basketball extérieurs et un skatepark. Cette offre est complétée par un **parcours de santé** en pleine nature et un **boulodrome**.

Enfin, Bouzonville bénéficie de la présence d'un **Centre Aquatique intercommunal**, offrant un espace de loisirs nautiques très apprécié.

La vie associative est particulièrement riche avec pas moins de **64 associations actives**, qui animent la vie bouzonvilloise, favorisant l'épanouissement social, éducatif, culturel et sportif des habitants de tout âge.



UNE COMMUNE BIEN ÉQUIPÉE

DES SERVICES DE PROXIMITÉ À PORTÉE DE MAIN

Bouzonville s'affirme comme le **pôle de services** de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières (CCB3F), garantissant l'accès à toutes les commodités essentielles sans avoir à se déplacer vers les grandes agglomérations.

L'accès aux droits et l'aide administrative sont facilités par des dispositifs de l'État comme la **Maison France Services**. En matière de **mobilité**, la Commune propose des solutions spécifiques (transport à la demande, accompagnement personnalisé). Le **secteur de la santé et du social** est bien pourvu, avec un pôle de santé et des structures d'aide pour les jeunes et les seniors. Enfin, la présence d'infrastructures de **petite enfance et d'établissements scolaires complets** contribue à faire de Bouzonville un lieu de vie pratique et équilibré.

Les élus s'engagent activement pour améliorer le cadre de vie, en travaillant sur des enjeux clés : **mobilité, habitat, commerce, santé, emploi et sécurité**.



BOUZONVILLE, PETITE VILLE DEMAIN

Pleinement engagée dans le programme national **Petites Villes de Demain** (PVD), la Commune mène une démarche stratégique essentielle pour la **revitalisation de son centre-bourg**.

L'objectif est clair : transformer, moderniser et renforcer l'attractivité du cœur de ville, notamment par la réhabilitation de l'habitat et le soutien au commerce, assurant ainsi une vision de développement durable sur le long terme.

L'engagement dans ce programme assure un soutien technique et financier de l'État pour les projets de rénovation urbaine, sécurisant et valorisant tout investissement immobilier sur le territoire.

Bouzonville combine une histoire et une nature remarquables avec une **volonté politique forte** de se projeter vers l'avenir, offrant un **cadre de vie complet et équilibré** pour tous ses résidents.

UNE COMMUNE BIEN ÉQUIPÉE

FOCUS SUR NOS SERVICES DE PROXIMITÉ



Pour une ville de sa strate, Bouzonville est particulièrement bien équipée en services de proximité, avec une **offre étoffée** couvrant les **besoins quotidiens** des résidents et des familles.



SERVICES PUBLICS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

Les services communaux

La Mairie assure les missions de proximité : l'état civil, l'urbanisme et l'entretien du cadre de vie (voirie, espaces verts, propreté) par les services techniques. Elle accueille également des permanences sociales et d'emploi. La Commune gère directement les infrastructures de loisirs, dont le Gymnase Norbert Noël ainsi que les services scolaires (cantines et accueils périscolaires).

Les services intercommunaux

L'intercommunalité gère les services structurants à plus grande échelle : la Maison France Services (CAF, CPAM, France Travail), la gestion des déchets et l'aménagement du territoire. Elle a également la charge du CIAS (action sociale), du développement touristique ainsi que de la mobilité, incluant les transports scolaires et le transport à la demande.



ÉDUCATION ET PETITE ENFANCE

Une offre éducative complète

La Commune dispose d'une offre scolaire diversifiée couvrant tous les cycles. Le secteur public accueille les élèves de la maternelle au collège. En complément, un groupe scolaire privé propose un cursus complet allant de la maternelle au lycée professionnel, incluant également un centre de formation continue et par apprentissage.

Sport et services aux familles

L'épanouissement des élèves est au cœur des priorités avec des sections sportives disponibles dans les deux collèges du territoire. Pour accompagner les parents, des services de cantines scolaires et un accueil périscolaire sont organisés quotidiennement.

Petite enfance et modes de garde

Le réseau dédié à la petite enfance est particulièrement dense. Il s'appuie sur des structures collectives telles qu'une crèche, un Relais Petite Enfance (RPE) et un Lieu d'Accueil Enfants Parents (LAEP). De plus, de nombreuses assistantes maternelles agréées proposent des solutions de garde de proximité sur l'ensemble de la localité.



SANTÉ ET SOCIAL

Santé et services de soins

La Commune bénéficie d'une offre médicale complète, regroupant des médecins généralistes, des kinésithérapeutes ainsi que divers spécialistes et pharmacies. Pour renforcer cette offre, une nouvelle Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) verra le jour à l'horizon 2027, permettant de regrouper les professionnels de santé dans une structure moderne et coordonnée.

Accompagnement social et solidarité

L'accompagnement des citoyens est assuré par l'action conjointe du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et du Centre Intercommunal (CIAS), garantissant un soutien de proximité. Enfin, la prise en charge des seniors est assurée par la présence d'un EHPAD au sein de la localité.



SÉCURITÉ PUBLIQUE

La sécurité et la protection des habitants reposent sur une présence de proximité forte. La Commune dispose d'une **Police Municipale** de trois agents, dont l'action est appuyée par un réseau de 30 **caméras de vidéoprotection**. Ce dispositif est complété par la présence d'une **gendarmerie** et d'un **Centre d'Incendie et de Secours**, garantissant une intervention rapide pour la protection des populations et la lutte contre les incendies.



COMMERCES

La vie économique locale s'appuie sur une **artère commerçante très dynamique en centre-ville** et sur l'engagement d'une association de commerçants active. En complément, la Commune dispose de **deux zones artisanales et deux supermarchés**. Le commerce local est également rythmé par le **marché hebdomadaire** du mardi matin et la **distribution de paniers de producteurs locaux**, organisée un jeudi sur deux par l'association Circuit Court.



ANIMATIONS

La vie locale est rythmée par de **nombreuses festivités** traditionnelles, de la Braderie du Vendredi Saint aux célébrations de Saint-Nicolas et Noël. L'offre culturelle et sportive se décline à travers des **concerts** à l'Espace Culturel, des **brocantes**, les Nocturnes de l'été et la Caravane du Sport. Enfin, la Commune s'engage pour des **causes solidaires et environnementales** (Octobre Rose, Téléthon, développement durable) et valorise le cadre de vie via des **concours de fleurissement et d'illuminations**.

UNE ÉCONOMIE EN MARCHÉ

UN TISSU ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ ET EN CROISSANCE

Le développement économique est enjeu majeur pour la Commune de Bouzonville.



Forte d'une **soixantaine d'enseignes**, la Commune propose une **offre variée** entre alimentation, restauration et services. Ce dynamisme est confirmé par une **croissance constante**, marquée par l'ouverture de six nouveaux établissements au cœur de la ville en 2025.

Au-delà de son artère commerçante, elle dispose de **deux zones artisanales** en pleine expansion situées aux **entrées de ville**.

• LA ZONE SAINT-ELOI

Dédiée au bâtiment et à l'industrie légère, cette zone regroupe des spécialistes de la menuiserie, de la métallerie et de la mécanique. Elle mêle services (ambulanciers) et artisanat local avec l'installation de la micro-brasserie Ovata, diversifiant ainsi ce pôle technique historique.

• LA ZONE ECOPÔLE

Pôle de développement majeur de la CCB3F, l'Écopôle affiche désormais presque complet après une expansion rapide. Vitrine économique du secteur, la zone allie services de proximité (Carglass, AXA, experts automobiles) et entreprises innovantes comme Ecovégétal (solutions végétalisées). Avec son hôtel d'entreprises, elle s'affirme comme un pôle de services dynamique sur le territoire.



En parallèle, un ancien site industriel est en cours d'acquisition par la CCB3F pour y **développer une seconde zone économique**. Pour accompagner les porteurs de projets, un **agent intercommunal est entièrement dédié au développement économique**.

• LES PILIERS INDUSTRIELS

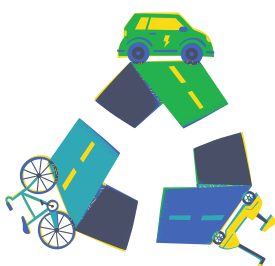
Contrairement à beaucoup de petites villes rurales qui se sont désindustrialisées, Bouzonville conserve un **socle industriel historique et solide**, héritier des anciennes fonderies. Les deux plus gros employeurs privés sont :

- **ZF** : Un site majeur spécialisé dans les systèmes de freinage pour l'automobile. C'est un poumon industriel pour la ville avec plus de 300 salariés.
- **Setforge** : Spécialisé dans la forge et la métallurgie, employant environ 130 personnes.



UNE COMMUNE EN MOUVEMENT

PROXIMITÉ DES AXES ROUTIERS, MOBILITÉ DOUCE, RETOUR DU TRAIN – BOUZONVILLE SE PRÉPARE POUR DEMAIN



Bouzonville bénéficie d'une **position géographique idéale**, à la croisée des grands axes routiers, notamment **en direction de la frontière allemande et du Luxembourg**. Cette proximité en fait un lieu stratégiquement accessible et connecté aux principaux pôles économiques de la Grande Région.

Des solutions de **mobilité à la demande** sont proposées, notamment avec les services **Soli'Bus** et l'accompagnement **Wimoov**, assurant des alternatives de transport flexibles pour tous les habitants.



UN PROJET FERROVIAIRE MAJEUR



LA RÉOUVERTURE DE LA LIGNE FORBACH-BOUZONVILLE-THONVILLE

L'atout le plus marquant de Bouzonville en matière de mobilité reste sans conteste la **réouverture prochaine de la ligne ferroviaire** Forbach-Bouzonville-Thionville.

Prévue pour 2031, cette ligne ferroviaire désenclavera la Moselle-Est et offrira une **connexion directe** vers Thionville, puis Metz et Luxembourg. Elle desservira cinq gares, dont Bouzonville et Creutzwald, avec **un potentiel estimé à 2 800 usagers par jour**.



Gare de Bouzonville

Ce projet est un enjeu majeur pour le territoire, **facilitant les déplacements des travailleurs frontaliers** et renforçant ainsi l'attractivité et la dynamique économique de Bouzonville.

BOUZONVILLE : VOTRE FUTUR TERRAIN D'INVESTISSEMENT

L'OPPORTUNITÉ D'UN MARCHÉ LOCATIF DYNAMIQUE



La Commune engage une politique de croissance maîtrisée visant à moderniser l'offre de logements, afin de répondre aux évolutions démographiques et d'attirer de nouveaux résidents.



L'objectif : Créer **400 nouveaux logements** sur les 10 à 15 prochaines années.



La cible : Une **mixité intergénérationnelle dynamique** ciblant les jeunes actifs, les familles, les travailleurs frontaliers et les seniors à la recherche d'un cadre de vie pratique et qualitatif.



Axes de développement : La planification se concentre prioritairement sur les axes de liaison vers Thionville et le Luxembourg, répondant à une demande structurelle liée **à la proximité de ces bassins d'emploi.**



LES PROJETS PHARES : LE NEUF AU SERVICE DU CADRE DE VIE

Répondre à la demande pour des logements modernes, accessibles et économes en énergie est le moteur de nos projets actuels :

Une nouvelle résidence rue du Gymnase (Horizon 2027)

- **Le projet :** 16 logements (du T2 au T4) portés par Process Habitat.
- **Cible :** 100% locatif.
- **Atouts :** À deux pas du Collège Adalbert et des infrastructures sportives. Un secteur calme, vert et parfaitement équipé pour les familles.



Pose de la première pierre. Janvier 2026



Les Jardins de l'Europe (Quartier Saint-Charles)

- **Le projet :** 18 pavillons de 4 à 5 pièces.
- **Cible :** Couples et familles recherchant l'équilibre entre confort individuel et proximité des services urbains.
- **Atouts :** Possibilité de personnalisation et liberté de créer un logement qui correspond parfaitement aux goûts et aux besoins du futur acheteur.



ZOOM SUR LE SUCCÈS "BATIGÈRE"

Le succès du programme Batigère, situé à proximité immédiate du complexe sportif, confirme la nécessité de renouveler et de diversifier l'offre de logements neufs sur la Commune.

Montage et caractéristiques du projet

Initié par la Municipalité, ce projet a été réalisé par le constructeur Process Habitat pour le compte du bailleur Batigère. L'attribution des logements repose sur une gestion paritaire : 24 lots relèvent du dispositif Action Logement, tandis que les 24 autres font l'objet d'un partenariat avec la Commune, qui propose les candidats via son CCAS.

➤ Caractéristiques techniques et confort

- **Capacité** : 48 logements modernes, allant du T2 au T5.
- **Prestations** : Chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'un balcon.
- **Équipements** : Résidence avec ascenseur, caves privatives et places de parking extérieures disponibles à la location.
- **Emplacement** : Un cadre de vie privilégié, à deux pas des infrastructures sportives et de loisirs.

➤ Une demande massive et diversifiée

La tension locative est réelle et touche tous les profils de population :

- **Jeunes travailleurs** : À la recherche de modernité et de proximité avec les axes de transport.
- **Seniors** : De nombreux retraités de la Commune et de ses environs souhaitent vendre leur maison devenue trop grande pour s'installer dans des appartements neufs, accessibles (ascenseur) et proches des services.

➤ Les chiffres clés à retenir :

- **50 demandes** déjà inscrites au CCAS.
- **16 dossiers** sur liste d'attente.
- **Rayon d'attraction** : 36 demandes locales et une vingtaine provenant de communes situées dans un **rayon allant jusqu'à 150 km.**

Le succès immédiat de ce projet témoigne d'une tension locative forte et d'une attractivité régionale confirmée. Investir dans le neuf à Bouzonville, c'est répondre à une demande déjà identifiée et garantir un taux d'occupation maximal dès la mise sur le marché.

RÉNOVER AU CŒUR DU BOURG

UN INVESTISSEMENT ACCOMPAGNÉ

Bouzonville offre des opportunités en foncier constructible, mais le véritable potentiel réside dans **le foncier existant à rénover ou à réhabiliter** en centre-bourg.

La réhabilitation et la rénovation de l'existant constituent le socle de la stratégie de revitalisation territoriale.



Ce n'est pas seulement un impératif d'aménagement ; c'est le levier principal de création de valeur immobilière.

À Bouzonville, le potentiel de transformation est majeur.

Les défis du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain en milieu dense présente des spécificités économiques que la collectivité a clairement identifiées. Intervenir sur l'existant implique de lever trois barrières majeures :

Complexité technique :

La densité du centre-bourg impose des interventions délicates (gestion des avoisinants, conservation de façades historiques).

Réhabilitation lourde :

L'état de dégradation avancé de certaines friches nécessite souvent une "reconstruction intérieure" et des investissements lourds, dépassant souvent les capacités d'intervention du seul secteur privé.

Contraintes de Financement (Zone Détendue) :

Étant en "zone détendue", les bailleurs et promoteurs bénéficient de moins de subventions d'État. La collectivité a donc pris l'initiative de compenser ce déficit pour maintenir l'attractivité des projets.



La solution : un dispositif de soutien au renouvellement urbain

Pour lever ces verrous économiques et stopper la spirale de dégradation, la CCB3F a instauré un fonds d'intervention spécifique.

Ce dispositif, validé en septembre 2025, repose sur une logique de partage du bilan financier, rompant avec les approches traditionnelles pour garantir la viabilité des opérations les plus complexes.

L'objectif : Garantir la viabilité économique des projets de qualité en absorbant une partie des surcoûts liés au renouvellement urbain, assurant ainsi une rentabilité cohérente avec les plafonds de loyers réglementés.

FICHE TECHNIQUE DU DISPOSITIF

Bénéficiaires	Organismes HLM et filiales, SEM, SPL, Organismes de Foncier Solidaire (OFS), Communes en maîtrise d'ouvrage.
Opérations éligibles	Opérations d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction. Production de logements locatifs aidés (PLUS et PLAI).
Montant de l'aide	1 500 € par logement (1 000 € CCB3F + 500 € Commune).
Modalités de versement	50 % à l'ouverture : dès la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). 50 % à la livraison : Sur présentation du procès-verbal de réception des travaux.

UN TERRITOIRE EN ACTION : L'EXEMPLE DE L'ANCIEN "CAFÉ LINDEN"

Le projet de l'ancien Café Linden est la preuve par l'exemple de l'efficacité de notre stratégie territoriale.

L'ENJEU : Une friche stratégique située à l'entrée de ville. Une réhabilitation structurelle d'envergure, consistant en une restructuration lourde avec conservation de la façade d'origine.

LE MONTAGE : Acquisition sécurisée portée par l'Établissement Public Foncier du Grand-Est (EPFGE).

- **Partenaire Opérationnel** : Le bailleur social Vivest.
- **Programme** : Création de 7 logements sociaux qualitatifs.

LA PLUS-VALUE DU FONDS : Face à la baisse des subventions nationales liées au zonage, l'aide de la Ville et de la Communauté de Communes a permis de boucler le budget. Ce projet démontre qu'avec l'appui du fonds intercommunal, des opérations complexes et techniquement exigeantes (conservation patrimoniale) deviennent financièrement viables.

Partenaires mobilisés : État, Région, Département, EPFGE, CCB3F, Ville de Bouzonville et Vivest.



Investir dans l'ancien à Bouzonville, c'est bénéficier d'un accompagnement financier unique pour transformer le patrimoine en opportunité.

REJOIGNEZ LE DYNAMISME DE BOUZONVILLE

ET DEVEZ UN MOTEUR DE CE DÉVELOPPEMENT !

Bouzonville est une ville **déjà bien équipée**, en **plein développement**, et offrant de nombreuses opportunités pour les investisseurs et bailleurs :

- Un cadre de vie attractif et des services complets.
- Une mobilité renforcée par la réouverture prochaine de la ligne ferroviaire.
- Une forte demande locative et un accompagnement des projets immobiliers.
- Des dispositifs d'aides pour la réhabilitation et la construction.

Elle est surtout **une ville qui affiche son ambition** : elle se développe à travers de nouvelles constructions, sa modernisation, et un potentiel économique renforcé par la réouverture de la ligne de train.



Votre investissement dans le logement locatif aidé et le renouvellement urbain est une **opportunité** de créer de la valeur sur un marché à forte demande, tout en bénéficiant d'un **partenariat public local solide et d'un soutien financier concret** via le Fonds d'Intervention CCB3F.



CONTACTEZ-NOUS !

MAIRIE DE BOUZONVILLE

Place du Général de Gaulle

57320 Bouzonville

Tél. : 03 87 78 44 44

Email : contact@mairie-bouzonville.fr

Site web : www.bouzonville.fr

Ville de
Bouzonville