



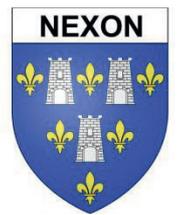
AMÉLIORATION DE L'HABITAT

sur la Communauté de communes Pays de Nexon - Monts de Châlus

Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et Renouveau Urbain (OPAH-RU)

DOSSIER DE PRESSE

conférence de presse du 24 septembre 2025



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**



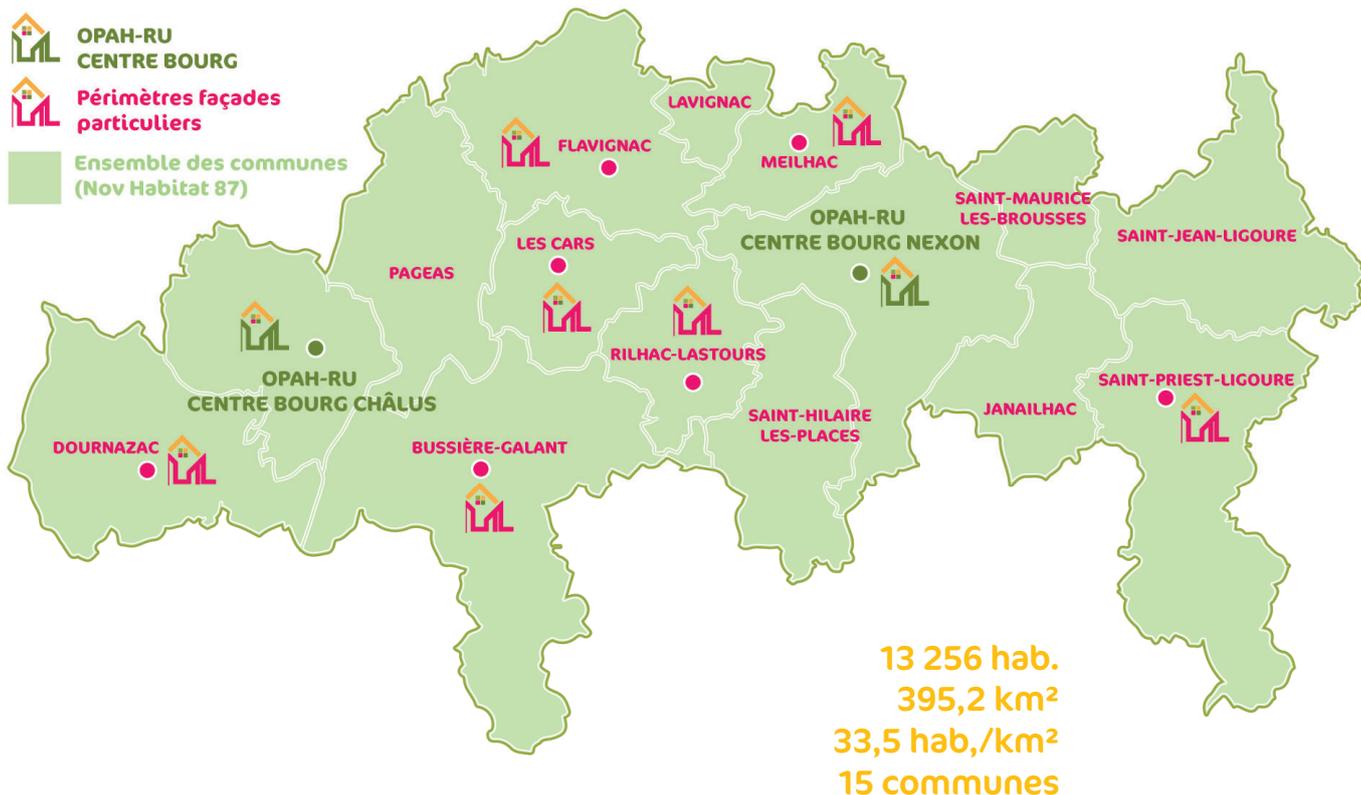
ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE





Amélioration de l'Habitat

Communauté de communes Pays de Nexon - Monts de Châlus



Lancement de l'OPAH-RU

Améliorer l'habitat, revitaliser les centres-bourgs, accompagner les habitants

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Depuis 2023, la Communauté de communes accompagne la rénovation des logements privés. Le programme national Petites Villes de Demain, initié en 2021 sur Châlus et Nexon, visant à accompagner une stratégie de revitalisation des centres-bourgs, a permis d'approfondir l'analyse de situation de l'habitat ancien (étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU menée en 2023-2024). Il en ressort la nécessité de lutter contre les phénomènes à l'œuvre de vacance des logements, de défaut de rénovation, voire de certaines situations de mal logement et de bâti dégradé.

Ainsi, compte-tenu de l'importance de l'habitat dans l'objectif de maintien et renforcement de la vitalité des centres-bourgs, **la Communauté de Communes Pays de Nexon-Monts de Châlus, avec les communes de Châlus et Nexon, initie une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les centres-bourgs de Châlus et Nexon.**

En complément la Communauté de communes propose, pour les autres centres-bourgs de son territoire, des mesures complémentaires aux aides à la réhabilitation des logements (PDH) déjà en place depuis 2023 sur l'ensemble des 15 communes

Cette opération s'inscrit dans une stratégie de revitalisation du territoire, avec pour ambition de :

- Lutter contre la vacance et la dégradation de l'habitat,
- Redonner de l'attractivité aux cœurs de bourg,
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle,
- Encourager la rénovation énergétique et l'adaptation des logements.

2. QU'EST-CE QU'UNE OPAH-RU ?

Une OPAH-RU est un dispositif contractualisé entre les collectivités locales, l'État (Anah, Agence nationale de l'habitat) et les partenaires financiers. Elle permet d'**accompagner techniquement et financièrement les propriétaires** privés dans leurs projets de rénovation.

L'OPAH-RU se distingue par sa **dimension renforcée de renouvellement urbain**, ciblant les centres bourgs, souvent marqués par un bâti ancien, une vacance importante ou des problématiques d'habitat indigne.

Au lancement, les partenaires s'accordent sur des mesures d'aide, des objectifs chiffrés de logements réhabilités sur la période de 5 ans, et fixent leur participation financière sur cette durée en soutien aux projets des propriétaires.

3. LE TERRITOIRE CONCERNÉ

L'opération qui s'engage cible spécifiquement l'habitat ancien de centre-bourg.

Elle concerne :

D'ABORD, les deux bourgs centres de Châlus et de Nexon, compte tenu de leur population et de leur place pour l'accès des habitants de l'intercommunalité aux services de proximité essentiels (services publics, commerces et services).

- **Commune de Châlus** : commune rurale centre avec une centralité commerciale, habitat ancien parfois dégradé, présence d'un patrimoine remarquable.
- **Commune de Nexon** : centre-bourg historique, forte identité patrimoniale, enjeux de maintien des services de proximité.

Des zones d'intervention sont définies par des périmètres précis, délimités avec soin : cœurs de bourg, îlots prioritaires d'intervention identifiés par étude préalable.

ENSUITE, et en complément, la Communauté de communes propose aux autres Communes de l'intercommunalité des mesures de soutiens ciblés sur leur centre-bourg.

4. L'OPAH-RU CIBLÉE SUR CHÂLUS ET NEXON

Les Objectifs sur 5 ans de l'OPAH-RU vise à rénover **77 logements privés, 19 façades et traiter 4 îlots** de bâtiments dégradés (3 à Châlus et 1 à Nexon).

Peuvent bénéficier de l'OPAH-RU :

- Propriétaires **occupants** (sous conditions de ressources),
- Propriétaires **baillleurs** (avec engagement de loyer conventionné),
- Copropriétés fragiles (sous certaines conditions),
- **Locataires**, via des démarches d'intermédiation.

Types de travaux éligibles situés sur le périmètre délimité de centre-bourg :

- **Réhabilitation** complète ou partielle de logements dégradés,
- **Amélioration thermique** (isolation, chauffage, menuiseries...),
- **Adaptation à la perte d'autonomie** (douche Personne à Mobilité Réduite, monte-escalier...),
- Mise en **sécurité et salubrité** des logements,
- **Travaux** dans les parties communes des **copropriétés**.
- **Ravalement** de façade (périmètre resserré)

5. AIDES FINANCIÈRES MOBILISABLES

Les projets accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU peuvent bénéficier de plusieurs aides dont le financement est assuré par : l'Anah, la Communauté de communes les communes de Châlus et Nexon et le Département de la Haute-Vienne.

- **Des aides à la rénovation de l'habitat**, au confort thermique et à l'adaptation des logements, sous conditions de ressources. Taux de subvention pouvant atteindre **jusqu'à 80 %** du montant des travaux selon les profils.
- Une aide au **ravalement** de façade : **aide de 40%** du coût de travaux (jusqu'à 15 000 € de travaux) dans le périmètre délimité du cœur du bourg, sans condition de ressource.

Un accompagnement gratuit pour les habitants

Au-delà des aides financières, c'est un accompagnement individualisé des propriétaires qui est mis en place pour les aider à définir le projet de rénovation, solliciter les aides et suivre la réalisation des travaux.

SOLIHA, l'opérateur mandaté par la Communauté de communes accompagne les propriétaires. Il assure :

- Des visites **techniques** à domicile,
- L'aide au **montage des dossiers** de financement,
- Le **suivi du projet** jusqu'à la fin des travaux.

Ce soutien personnalisé est entièrement gratuit pour les bénéficiaires. Il est pris en charge par la Communauté de communes, les Communes de Châlus et Nexon et les partenaires financiers de l'opération.

6. DES MESURES SPÉCIFIQUES POUR LES AUTRES CENTRES BOURGS DE L'INTERCOMMUNALITÉ (HORS CHÂLUS ET NEXON)

En complément des aides à l'habitat du PDH (soutien à la rénovation et à l'adaptation des logements) et pour répondre à des besoins spécifiques identifiés des bourgs ruraux, la Communauté de communes s'engage :

- **à soutenir les Communes** qui souhaitent agir pour favoriser l'accueil de population en mobilisant le bâti ancien
- **à aider à la valorisation du patrimoine** bâti pour renforcer l'attrait des bourgs

L'objectif de la Communauté de communes est de permettre le ravalement de **45 façades d'habitations privés** et la rénovation de **15 logements communaux** sur 5 ans.

Pour les propriétaires privés :

- Une aide à la rénovation de leur habitation, dans le cadre du PDH,
- Une aide au ravalement de façade en partenariat avec les communes volontaires (Bussière-Galant, Les Cars, Dournazac, Flavignac, Meilhac, Rilhac-Lastours et Saint-Priest-Ligoure) : aide de 40% du coût de travaux (jusqu'à 15 000 € de travaux) dans le périmètre délimité du cœur du bourg. La Commune et la Communauté de Commune apporte chacune la moitié de l'aide.

Pour soutenir les Communes :

- Une aide à la Commune pour la rénovation d'un logement communal destiné à être loué : aide de 20 % du coût des travaux (jusqu'à 100 000 € de travaux).
- Une ingénierie spécialisée pour conseiller et les accompagner les Communes pour traiter les situations d'immeubles dégradés, menaçant ruine ou insalubres.

7. LES PARTENAIRES DE L'OPAH-RU

- Communauté de Communes Pays de Nexon-Monts de Châlus (pilotage),
- Communes de Châlus et de Nexon,
- Agence nationale de l'habitat (Anah),
- État – Préfecture de la Haute-Vienne,
- Conseil Départemental de la Haute-Vienne,
- Région Nouvelle Aquitaine
- Fondation pour le Logement des Défavorisés,
- Action Logement,
- Autres acteurs mobilisés : UDAP 87, CAUE 87, artisans locaux, associations, ADIL...

8. UN ENGAGEMENT POUR LA REVITALISATION ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Il s'agit sur les 5 prochaines années d'un engagement important de la Communauté de communes et des Communes en faveur de l'habitat ancien de centre-bourg.

Sur 5 ans, la **Communauté de communes mobilisera plus de 960 000€**, la Commune de **Châlus près de 745 000€** et la Commune de **Nexon près de 260 000€** en faveur de la rénovation de l'habitat du territoire dans la cadre de cette OPAH. Se rajoute à ces montants, un apport **70 000€ de la Communauté de communes** dans le cadre du PDH.

Cet engagement financier local permettra de mobiliser **jusqu'à 3 400 000 € de subvention de l'ANAH (Etat)** au profit de l'habitat ancien (montant prévisionnel pour l'atteinte des objectifs de logements du programme) sur la période (5 ans).

L'opération, au-delà des propriétaires accompagnés, bénéficiera directement aux **entreprises locales** du bâtiment et de manière indirecte à l'ensemble du territoire **en renforçant son attractivité** (résidentielle et pour l'activité économique, y compris tourisme du fait de la mise en valeur du patrimoine bâti).

Pour être accompagnés, les propriétaires peuvent contacter :

- Aide au ravalement de façade Châlus et Nexon : SOLIHA 05 55 10 18 78
- Rénovation de l'habitat : Nov Habitat87 05 55 14 88 42

Contact presse :

Communauté de Communes Pays de Nexon-Monts de Châlus
Thierry Vareillaud / Chargé de communication
05 55 78 29 29 – communication@paysdenexon-montsdechalus.fr
www.paysdenexon-montsdechalus.fr



Pays de Nexon
Monts de Châlus
communauté de communes



AMÉLIORATION DE L'HABITAT SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DE NEXON - MONTS DE CHÂLUS

Rénovation énergétique - Adaptation
Rénovation globale - Ravalement de façades

BÉNÉFICIEZ D'AIDES FINANCIÈRES
POUR VOS TRAVAUX !

INFORMATIONS

CHÂLUS & NEXON



05 55 10 18 78

SOLIBA

AUTRES COMMUNES



05 55 14 88 42

NOV HABITAT 87



www.paysdenexon-montsdechalus.fr

Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

