

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 DECEMBRE 2025

Dérogation exceptionnelle à l'interdiction de participation du maître d'œuvre à la réalisation des travaux pour les lauréats de l'appel à projets « ORENO »

Point : 2.3.2

Délibération : 2025-31

Objet : La présente délibération a pour objet, dans le cadre de projets portant sur la rénovation de copropriétés relatifs à l'appel à projets « Opérateurs ensembliers de la rénovation » (dit ORENO) opéré pour le compte de l'Etat par l'Agence de la transition écologique (ADEME), de permettre aux « opérateurs ensembliers » lauréats de cet appel à projets de cumuler les fonctions de maîtres d'œuvre et de participation à la réalisation des travaux subventionnables par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Enjeux : L'interdiction faite aux maîtres d'œuvre de participer à la réalisation des travaux subventionnables fait actuellement obstacle à l'octroi de subventions de l'Anah aux demandeurs ayant recours aux « opérateurs ensembliers » lauréats de l'appel à projets ORENO proposant une offre « clé en main » pour la réalisation des travaux.

8, Avenue de l'Opéra
75001 PARIS
Tél : 01 44 77 39 39 – 0806 703 803
Fax : 01 44 77 40 42
www.anah.gouv.fr

Dérogation exceptionnelle à l'interdiction de participation du maître d'œuvre à la réalisation des travaux pour les lauréats de l'appel à projets « ORENO »

Exposé des motifs :

En application des articles 4 et 35 du règlement général de l'Anah (RGA), une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un maître d'œuvre professionnel, notamment un architecte ou un agréé en architecture, peut être exigée pour certains types de travaux ou d'opérations déterminées par le Conseil d'administration de l'Agence.

Cette notion de maîtrise d'œuvre complète, ainsi que la liste des travaux et opérations pour lesquels le recours à cette maîtrise d'œuvre complète est obligatoire, sont définies par la délibération n° 2023-52 du 6 décembre 2023 (article 2)¹.

Conformément à l'article 2.1 de cette délibération :

« la notion de maîtrise d'œuvre complète recouvre des missions de diagnostic technique, de conception et définition du programme, de direction et contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises, ainsi que le pilotage et la coordination du chantier. Elle s'entend forcément d'un maître d'œuvre professionnel (notamment un architecte ou un agréé en architecture) à condition qu'il ne participe pas à la réalisation des travaux subventionnables et qu'il dispose des assurances responsabilité requises par la profession ».

En l'état actuel, la réglementation interdit donc à une entreprise réalisant tout ou partie des travaux subventionnables d'assurer la mission de maîtrise d'œuvre dans les cas où celle-ci est obligatoire.

En pratique, et dans un contexte de développement de nouvelles offres de rénovation par les acteurs du bâtiment, cette interdiction, pensée pour prévenir les conflits d'intérêts, a pour effet d'empêcher la mise en œuvre de modèles intégrés innovants et porteurs de valeur pour la massification de rénovations de qualité, et ce sur deux dimensions notables :

- la simplification du parcours du maître d'ouvrage, qui pourrait souscrire à une offre « clé en main » auprès d'un interlocuteur unique cumulant les responsabilités de maîtrise d'œuvre et d'exécution des travaux ;
- l'optimisation des coûts du projet, permise, sous certaines conditions, par une réduction du nombre d'intervenants sur une même opération et qui se verraient regroupés par un opérateur ou une structure de projet unique.

Ainsi, des projets de rénovation construits sur le modèle de l'« opérateur ensemblier » (c'est-à-dire en capacité de proposer une solution de rénovation globale qui regroupe définition,

¹ Délibération n° 2023-52 portant seuil minimal de recevabilité des dossiers.

réalisation, financement et garantie de performance du projet) sont aujourd'hui bloqués, faute de pouvoir bénéficier de l'octroi de subventions.

C'est le cas, plus particulièrement, des projets issus de l'appel à projets « Opérateurs Ensembliers de la Rénovation » (ORENO), porté par l'ADEME dans le cadre du plan d'investissement France 2030. Organisé à l'été 2024, cet appel à projets a pour ambition de faire émerger des offres rassemblant de nombreuses filières professionnelles capables de proposer aux ménages des solutions « clé en main » intégrant conception, travaux, financement et garantie de performance pour des bâtiments résidentiels privés.

A l'issue de cet appel à projets, treize consortiums ont été sélectionnés, dont sept se positionnent en tant que contractants généraux garantissant la performance du projet rénové, intégrant la mission de maîtrise d'œuvre en interne ou via sous-traitance.

Afin de permettre aux projets portés par les consortiums lauréats de l'appel à projets « ORENO » de bénéficier d'une subvention de l'Anah, il est proposé, à titre exceptionnel et par dérogation à la délibération n° 2023-52 susmentionnée, de permettre à ces lauréats, lorsqu'ils réalisent les travaux, d'assurer la mission de maîtrise d'œuvre complète en copropriété.

Pour ces opérations spécifiques, il est considéré que le processus de sélection rigoureux, le cahier des charges détaillé, ainsi que les modalités de suivi, de contrôle et de garanties de performance inhérents à l'appel à projets « ORENO » fournissent un encadrement suffisant et des garanties équivalentes pour la bonne réalisation des missions de conception, de définition du projet, de direction et de contrôle d'exécution des travaux.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n° 2025-31 : Dérogation exceptionnelle à l'interdiction de participation du maître d'œuvre à la réalisation des travaux pour les lauréats de l'appel à projets ORENO

Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (RGA), notamment ses articles 4 et 35 ;

Vu la délibération n° 2023-52 du 6 décembre 2023 relative à la définition des conditions de recevabilité de certains dossiers,

Adopte la délibération suivante :

Article 1 : Dérogation exceptionnelle

Par dérogation aux dispositions de l'article 2.1 de la délibération n° 2023-52 du 6 décembre 2023 relative à la définition des conditions de recevabilité de certains dossiers, les lauréats de l'appel à projets « Opérateurs Ensembliers de la Rénovation » (ORENO) porté par l'ADEME qui assurent la réalisation des travaux subventionnables sont autorisés à assurer la mission de maîtrise d'œuvre complète.

Cette dérogation s'applique uniquement aux travaux des syndicats de copropriétaires visés aux 7° et 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH et pour les seuls chantiers menés dans le cadre de l'appel à projets « ORENO ».

Article 2 : Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux dossiers de demande d'aides déposés à compter du 1^{er} janvier 2026.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

Le Président du Conseil d'administration



Thierry REPENTIN