

Corrigé SACE 2021 : rénovation énergétique et MaPrimeRénov'

Proposition de corrigé — non officielle. Concours professionnel de secrétaire d'administration et de contrôle du développement durable, classe exceptionnelle, session 2021, spécialités administration générale et contrôle des transports terrestres. Note de synthèse, trois heures, coefficient 3 ; dossier de douze documents.

[Sujet officiel](#) · [Annales de ce concours ou examen](#)

Proposition de note de synthèse

Direction départementale des territoires — Service habitat et rénovation urbaine

À l'attention de la direction

Objet : rénovation énergétique des bâtiments et conditions de réussite de MaPrimeRénov' dans la mise en œuvre du plan de relance

La rénovation énergétique répond à des besoins qui se renforcent mutuellement : diminuer les émissions et les consommations, réduire les dépenses contraintes des ménages, améliorer leur confort et soutenir l'activité du bâtiment. Lancée en 2020, MaPrimeRénov' constitue un instrument central de cette politique. Son développement rapide et son élargissement en 2021 doivent toutefois s'accompagner d'un traitement des obstacles financiers, techniques et administratifs pour produire des rénovations efficaces et accessibles.

I. Une politique aux enjeux multiples, renforcée par le plan de relance

A. Articuler transition écologique, qualité du logement et activité économique

Les documents ministériels estiment à 4,8 millions le nombre de logements classés F ou G, dont une part importante relève du parc locatif privé. L'isolation insuffisante, les équipements énergivores et les défauts du bâtiment augmentent les factures et les émissions. Rénover permet aussi de réduire le froid, l'humidité et certains risques pour la santé. L'enjeu ne se limite donc pas au remplacement d'une chaudière : la qualité et la pérennité du logement doivent être considérées dans leur ensemble.

La dimension sociale est déterminante. Le dossier fait état de 3,4 millions de ménages en précarité énergétique selon l'ONPE, d'un recours à la restriction du chauffage et de difficultés à acquitter les factures. Ce nombre de ménages ne doit pas être confondu avec celui des logements F ou G. Les locataires dépendent en partie de la décision de leur bailleur ; un logement abordable peut rester coûteux à chauffer. Pour les ménages modestes propriétaires, un reste à charge relativement faible en valeur absolue peut suffire à empêcher les travaux.

La rénovation soutient également l'activité et l'emploi local. L'Anah indique que ses interventions de 2020 ont mobilisé 1,42 milliard d'euros d'aides, généré plus de 3,2 milliards de travaux et créé ou préservé 50 500 emplois. Ces résultats concernent l'ensemble de ses interventions sur l'habitat, pas exclusivement MaPrimeRénov'. L'amélioration énergétique peut enfin influencer sur la valeur des

logements et leur attractivité à la vente ou à la location. Elle doit être conciliée avec le maintien d'une offre suffisante, notamment dans les marchés tendus.

Le renforcement des incitations financières s'accompagne d'évolutions du diagnostic et des conditions de location. Le document du 20 février 2021 annonce la réforme du DPE au 1er juillet, avec une opposabilité permettant au locataire ou à l'acheteur de contester une information erronée. Il présente aussi un critère énergétique de décence et un calendrier progressif : restriction des hausses de loyers en 2023 pour les logements très énergivores, relèvement des seuils en 2025, puis exclusion de la location des logements restant F ou G en 2028. Ce calendrier est celui annoncé par ce document ; il ne doit pas être confondu avec une présentation actualisée du droit. L'accompagnement des bailleurs doit permettre la rénovation sans réduire brutalement l'offre locative.

B. Déployer une aide plus largement accessible et encourager les rénovations ambitieuses

Créée par la loi de finances pour 2020 et mise en œuvre par l'Anah, MaPrimeRénov' remplace une partie du CITE et Habiter Mieux Agilité. L'aide forfaitaire tient compte des revenus et de la nature des travaux. Le montant est connu avant leur lancement ; le versement intervient après leur réalisation, avec des possibilités d'avance ou de mandat dans les conditions prévues. Le dispositif vise à rendre l'aide plus lisible et à faciliter le passage à l'acte.

Le plan France Relance annoncé en septembre 2020 prévoit deux milliards d'euros supplémentaires sur deux ans. L'ouverture à tous les propriétaires occupants intervient en 2021 ; celle aux bailleurs est annoncée à partir de juillet. Les copropriétés bénéficient d'une aide collective versée au syndicat pour leurs parties communes. Les nouvelles modalités permettent de prendre en compte certains devis engagés dès octobre 2020, sous les règles transitoires indiquées dans le dossier. Une annonce d'ouverture ne doit cependant pas être confondue avec la date de dépôt possible pour chaque catégorie.

Les forfaits et bonus encouragent une rénovation globale, la sortie des classes F et G et l'atteinte d'un niveau performant. Le forfait d'assistance à maîtrise d'ouvrage soutient l'accompagnement. Les aides peuvent être articulées avec les certificats d'économies d'énergie. Pour les ménages modestes, Habiter Mieux Sérénité conserve un rôle propre dans les rénovations globales ; ses exigences et moyens évoluent aussi. Le budget de l'Anah atteint 2,7 milliards d'euros pour 2021, avec un objectif de plus de 600 000 logements rénovés dans ses différents dispositifs, dont une cible de 400 à 500 000 pour MaPrimeRénov'.

II. Un bilan encourageant en 2020 qui appelle plusieurs conditions de réussite

A. Mesurer le succès sans masquer les difficultés d'accès

À la fin de 2020, 191 690 dossiers MaPrimeRénov' ont été déposés et environ 570 millions d'euros d'aides engagés. L'Anah indique 141 143 logements rénovés avec cette prime. Les demandes, les engagements et les réalisations sont des étapes distinctes : leur juxtaposition ne mesure pas à elle seule des travaux achevés ou des économies constatées. L'enquête de satisfaction citée relève 90 % de bénéficiaires satisfaits et 71 % déclarant que la prime a concrétisé leurs travaux. Les ménages très modestes représentent 64 % des bénéficiaires.

Ce bilan est obtenu malgré les confinements. Il s'inscrit dans une hausse de 58,8 % de l'activité globale de l'Anah, qui annonce 247 323 logements rénovés. Les catégories de ses interventions ne doivent pas être additionnées sans vérifier leur recoupement. Les premiers résultats et la progression des

demandes en 2021 établissent une forte mobilisation, mais ne suffisent pas à garantir l'atteinte des objectifs de volume et de performance.

Le dossier relève plusieurs freins. Les plafonds, conditions, bonus et possibilités de cumul rendent la simulation difficile, y compris pour des professionnels. Les ménages peuvent être incités à fractionner leurs travaux plutôt qu'à retenir une rénovation cohérente. Le coût d'une opération globale et son reste à charge demeurent élevés. Le financement par versement après travaux peut également laisser subsister un besoin de trésorerie initiale.

La dématérialisation accélère l'instruction pour une partie du public, mais complique l'accès de personnes éloignées du numérique. Dans les copropriétés, les décisions collectives, les assemblées retardées par la crise et la gestion courante ralentissent les projets. Les exigences de gain énergétique et de proportion de résidences principales, ainsi que le plafond d'aide par logement, doivent être conciliées avec le coût et le calendrier réels des travaux. L'absence de décision d'un bailleur peut enfin laisser les locataires à l'écart.

B. Sécuriser le parcours, le financement et la qualité des travaux

La première condition est un accompagnement continu et accessible. Le réseau FAIRE, les acteurs locaux, associations et travailleurs sociaux doivent permettre de comprendre les aides et de préparer une opération adaptée. Un diagnostic préalable doit examiner la structure, l'humidité, l'étanchéité et les contraintes du bâtiment avant de choisir les équipements. L'assistance à maîtrise d'ouvrage et la coordination entre aides peuvent rendre le projet plus cohérent.

La deuxième condition concerne la capacité financière des ménages. La modulation sociale, les possibilités d'avance, les cumuls autorisés et des solutions de tiers financement peuvent réduire l'obstacle de trésorerie et de reste à charge. Le dossier présente des expériences et des propositions, notamment en Occitanie ; leur existence ne signifie pas que tous les ménages disposent déjà d'un financement intégral. Pour les copropriétés, le calendrier des aides doit tenir compte de celui des décisions, études et chantiers. Pour les bailleurs, les incitations et évolutions annoncées des conditions de location doivent être articulées afin de préserver l'accès au logement.

La troisième condition est la qualité, avec la prévention des fraudes. Il convient de vérifier la qualification des entreprises et leurs assurances, de comparer les devis et de ne pas signer une attestation de fin de travaux avant leur réalisation. Le démarchage trompeur, les promesses de travaux presque gratuits et les crédits mal compris exposent les ménages à des malfaçons et à une perte des aides. La loi prévoit l'habilitation de mandataires et des contrôles et sanctions par l'Anah ; ces garanties doivent accompagner la massification.

Enfin, la montée en charge suppose des moyens d'instruction et une offre professionnelle suffisants. Le suivi doit porter à la fois sur les demandes, les délais et paiements, les travaux réalisés, les catégories de ménages accompagnés et les gains énergétiques. Un nombre élevé de dossiers ne remplace pas la mesure de rénovations de qualité. La déclinaison territoriale doit donc associer les collectivités et services de l'État pour concilier volume, performance et priorité aux situations les plus difficiles.

Lire cette proposition

Le plan répond aux deux axes du sujet : **enjeux et évolutions**, puis **bilan de 2020 et conditions de réussite**. Les références restent celles du dossier de la session 2021 : elles ne décrivent pas les règles actuelles de MaPrimeRénov'.

Les données de volume sont conservées avec leur périmètre. **191 690 dossiers déposés, 141 143 logements rénovés avec la prime et 247 323 logements pour l'activité globale de l'Anah ne sont pas trois comptes de la même étape**. Les 570 millions concernent les engagements de MaPrimeRénov' ; les 1,42 milliard concernent l'ensemble des aides de l'agence.

Les prescriptions de location sont présentées dans la note comme elles figurent dans les articles du début de 2021. Le texte Climat et Résilience a été adopté définitivement le **20 juillet 2021**, puis promulgué le **22 août**, avant l'épreuve écrite du **21 septembre 2021**. Le [dossier législatif du Sénat](#) et le [rapport du jury, page 6](#) établissent cette chronologie. Ses dispositions ne sont donc pas postérieures à l'épreuve, mais leur texte adopté est extérieur au dossier fourni. La proposition conserve le cadre documentaire de la synthèse ; elle ne transforme pas non plus une proposition de « prime climat » en dispositif adopté.