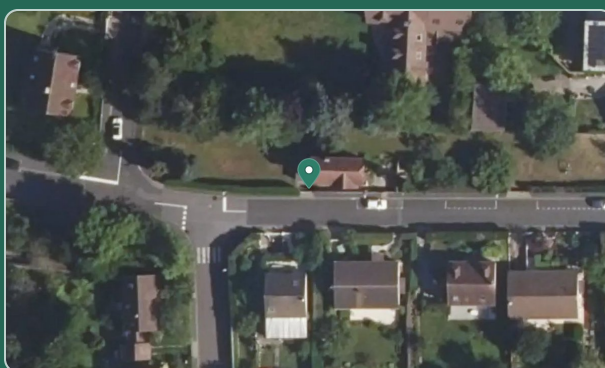




DPE PROJETÉ

Plan de rénovation personnalisée



- 📄 N° ADEME / DPE : **2677E1281103J** (valide jusqu'au 10/05/2036)
- 📍 Adresse : **11, Rue des Dames, 77210 Samoreau (rez-de-chaussée)**
- 🏠 Surface : **61.6 m²**
- 🏠 Type de bien : **Appartement**
- 📅 Année de construction : **Avant 1948**
- 📖 Nombre de niveaux : **2**

Objectif de rénovation :

Gain de 3 classes énergétiques



DATE DU RAPPORT
18/05/2026

ÉTABLI PAR
DPEboost · Mereno SAS

SIREN
999 791 148

PLAN DE RÉNOVATION PERSONNALISÉ

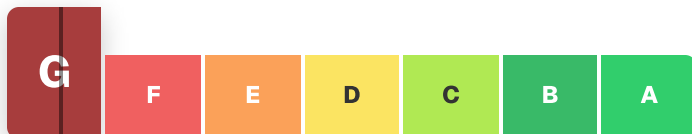
11, Rue des Dames, 77210 Samoreau (rez-de-chaussée)

Numéro ADEME : 2677E1281103J



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ACTUELLE

ÉNERGIE PRIMAIRE



Conso. **585 kWhEP/m²/an**

ÉMISSIONS GES



GES **130 kgCO₂/m²/an**

Le DPE est calculé à partir de deux critères : la consommation d'énergie primaire (kWhEP/m²/an) et les émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²/an). La lettre finale retenue est la plus défavorable des deux.



Ce bien est considéré comme une passoire énergétique

- Interdit à la location depuis le 1er janvier 2025.

COÛT ANNUEL

3 678 €/an

Facture énergétique estimée

CONSOMMATION FINALE

35 747 kWh/an

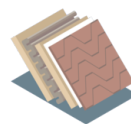
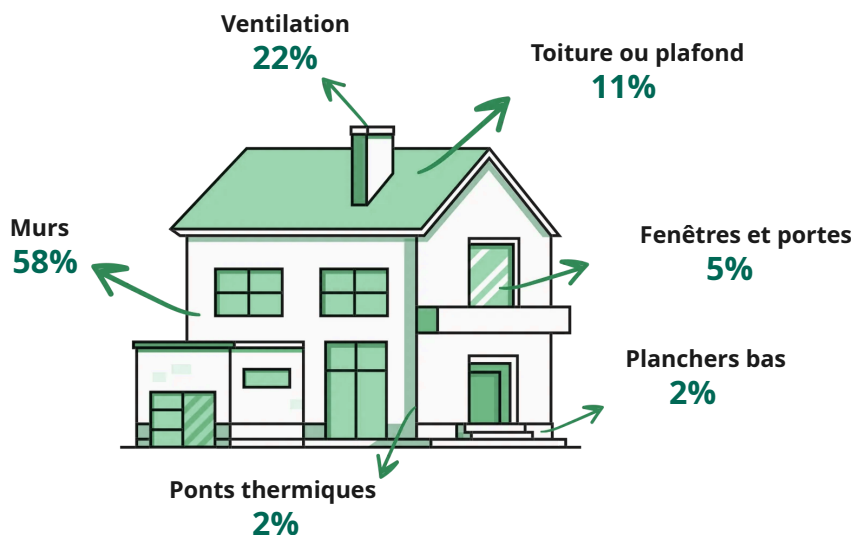
Chauffage, ECS, éclairage...

ÉMISSIONS GES

130 kgCO₂/m²/an

8 048 kgCO₂/an au total

DÉPERDITIONS ET ISOLATION DE L'ENVELOPPE



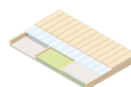
Planchers hauts

Insuffisante



Menuiseries

Moyenne



Planchers bas

Insuffisante



Murs

Insuffisante

ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ET ENVELOPPE DU LOGEMENT

EQUIPEMENTS				
POSTE	ÉQUIPEMENT			
Chauffage	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016 · 61.6 m²			
	Émission : Radiateur bitube sans robinet thermostatique sur réseau individuel eau chaude haute température(sup ou egal 65°C)			
	Intermittence : Absent			
	Régulation : Sans régulation pièce par pièce			
Eau chaude sanitaire	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016 · 61.6 m²			
Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres			
MURS (10) · 128.6 M² TOTAL				
DESCRIPTION	SURFACE	MATÉRIAU	DONNANT SUR	ISOLATION
● Mur 1 Est	11.9 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
● Mur 2 Sud	10.1 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
● Mur 3 Nord	2.6 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
● Mur 4 Sud	11.4 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
● Mur 5 Ouest	6.7 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
● Mur 6 Nord	22.2 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
● Mur 7 Est	8.8 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
● Mur 8 Sud	23.0 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
● Mur 9 Ouest	8.8 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé

PLAN DE RÉNOVATION PERSONNALISÉ

11, Rue des Dames, 77210 Samoreau (rez-de-chaussée)

Numéro ADEME : 2677E1281103J



● Mur 10 Nord	23.0 m²	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux d'épaisseur 30 cm	Extérieur	Non isolé
---------------	---------	--	-----------	-----------

PLAFONDS / COMBLES (2) · 61.6 M² TOTAL

DESCRIPTION	SURFACE	TYPE	DONNANT SUR	ISOLATION
● Plafond 1	30.8 m²	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage	Local non déperditif (local à usage d'habitation chauffé)	Non isolé
● Plafond 2	30.8 m²	Inconnu	Comble fortement ventilé	Non isolé

PLANCHERS BAS (2) · 61.6 M² TOTAL

DESCRIPTION	SURFACE	TYPE	DONNANT SUR	ISOLATION
● Plancher 1	30.8 m²	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage	Sous-sol non chauffé	Non isolé
● Plancher 2	30.8 m²	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage	Local non déperditif (local à usage d'habitation chauffé)	Non isolé

FENÊTRES / BAIES VITRÉES (5) · 8.8 M² TOTAL

DESCRIPTION	SURFACE	TYPE	DONNANT SUR	GAZ LAME / ÉP.
● Fenêtre 1 Sud ↳ Mur 2 Sud	0.3 m²	Fenêtres battantes (Bois) Double vitrage	Extérieur	Argon ou krypton · ép. 16 mm
● Fenêtre 2 Ouest ↳ Mur 5 Ouest	3.7 m²	Fenêtres battantes (Bois) Double vitrage	Extérieur	Argon ou krypton · ép. 16 mm
● Fenêtre 3 Nord ↳ Mur 6 Nord	1.5 m²	Fenêtres battantes (Bois) Double vitrage	Extérieur	Argon ou krypton · ép. 16 mm
● Fenêtre 4 Est ↳ Mur 7 Est	1.7 m²	Fenêtres battantes (Bois) Double vitrage	Extérieur	Argon ou krypton · ép. 16 mm
● Fenêtre 5 Ouest ↳ Mur 9 Ouest	1.7 m²	Fenêtres battantes (Bois) Double vitrage	Extérieur	Argon ou krypton · ép. 16 mm

PORTES (1) · 1.5 M² TOTAL

DESCRIPTION	SURFACE	TYPE	DONNANT SUR
● Porte ↳ Mur 1 Est	1.5 m²	Porte simple en bois porte opaque pleine	Extérieur

LÉGENDE : ● Pas ou peu déperditif / isolation satisfaisante ● Déperditif ou isolation insuffisante

PLAN DE RÉNOVATION PERSONNALISÉ

11, Rue des Dames, 77210 Samoreau (rez-de-chaussée)

Numéro ADEME : 2677E1281103J



SCÉNARIO TRAVAUX ET PRÉ-CHIFFRAGE

Objectif de rénovation :



Gain de 3 classes énergétiques

DÉSIGNATION DES TRAVAUX

ESTIMATION TTC

Installation d'une pompe à chaleur air-eau pour chauffage et eau chaude

9 900 - 12 110 € EUR

Pompe à chaleur air/eau SCOP 4 de 6 Kw pour chauffage et production d'eau chaude sanitaire. Dépose de l'ancien système.

Prix calculés à partir d'une installation existante avec chauffage central et radiateurs à eau.

- + Dépose de l'ancien système de chauffage
- + Dépose de l'ancien système d'eau chaude sanitaire
- + Carottage du mur
- + Pose d'une unité extérieure air/eau SCOP 4
- + Installation du module hydraulique intérieur
- + Raccordement au ballon d'eau chaude intégré
- + Branchement électrique (ligne dédiée avec disjoncteur)
- + Mise en service et réglages de la régulation

Isolation du plafond (30.8 m²)

4 270 - 5 230 € EUR

Laine de verre ($\lambda \geq 0.032$) de 240mm d'épaisseur en-sous face sur doublage placo BA13 ($R > 7.5 \text{ m}^2.K/W$)

- + Pose de l'ossature métallique
- + Pose de l'isolant
- + Pose des plaques de plâtre BA13
- + Jointoiement
- + Ponçage
- + Application d'une sous-couche d'impression
- + Peinture (2 couches)

Isolation du mur côté ouest (6.7 m²)

770 - 950 € EUR

Laine de verre ($\lambda \geq 0.032$) de 100mm d'épaisseur par l'intérieur derrière doublage placo BA13 ($R > 3.1 \text{ m}^2.K/W$)

- + Pose de l'ossature métallique
- + Pose de l'isolant
- + Pose d'un frein-vapeur
- + Pose des plaques de plâtre BA13
- + Jointoiement
- + Ponçage
- + Application d'une sous-couche d'impression
- + Peinture (2 couches)

Total estimé des travaux

14 940 - 18 280 EUR

Les estimations présentées dans ce rapport ont été générées par DPEboost à partir des données d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) existant, en appliquant la méthode réglementaire 3CL (Calcul des Consommations Conventionnelles des Logements) en vigueur. L'algorithme DPEboost évalue et teste automatiquement toutes les combinaisons techniquement cohérentes de travaux de rénovation énergétique afin d'identifier celles permettant d'atteindre la classe énergétique visée, dans le respect des caractéristiques physiques et techniques propres au bien (surface, isolation, chauffage, ventilation, etc.). Les résultats fournis reposent sur une analyse méthodique et objective des données disponibles, visant à donner une estimation réaliste de la performance énergétique projetée après travaux. DPEboost ne saurait toutefois être tenue responsable d'éventuels écarts résultant notamment d'un DPE initial erroné ou incomplet ou si les travaux réalisés diffèrent de ceux envisagés dans la simulation. Les coûts estimés des travaux sont calculés à partir de moyennes de marché et peuvent varier en fonction de nombreux facteurs comme la localisation géographique, la configuration spécifique du bien, la qualité des matériaux, le niveau de finition, la politique tarifaire de l'artisan sélectionné ou encore des conditions économiques locales au moment de la réalisation.

PLAN DE RÉNOVATION PERSONNALISÉ

11, Rue des Dames, 77210 Samoreau (rez-de-chaussée)

Numéro ADEME : 2677E1281103J



AIDES DISPONIBLES (SOUS RÉSERVE D'ÉLIGIBILITÉ DU DEMANDEUR)

PROFIL DU DEMANDEUR

Résidence **Résidence principale**
Situation **Propriétaire occupant**
Personnes du foyer **4**
Revenus du foyer **Modestes (≤ 59 549 €)**

OBJECTIF DE RÉNOVATION



Gain de 3 classes énergétiques

MAPRIMERÉNOV' — RÉNOVATION D'AMPLEUR

Montant estimé

MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur (60%)

9 967 €

Total

9 967 €

- ✓ Gain de +3 classes (G → D), seuil minimum de 2 classes atteint.
- ✓ Logement passoire thermique (E, F ou G) - 2 types d'isolation détectés (minimum 2 requis).
- ✓ Logement de la période « avant 1948 », plus de 15 ans (critère atteint).
- ✓ Revenus modestes → taux de 60% appliqué sur 16 611 € (plafond 40 000 €) → aide = 9 967 €.

PRIME CEE

PRIME CEE

Montant estimé

PAC air/eau + ECS (BAR-TH-171)

4 000 €

Isolation des planchers hauts (BAR-EN-101)

419 €

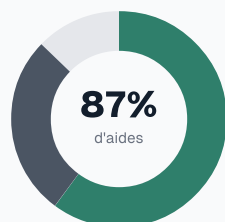
Isolation des murs (BAR-EN-102)

86 €

Total

4 505 €

Les montants sont des estimations : MaPrimeRénov' est calculée selon les barèmes ANAH en vigueur ; la Prime CEE correspond à une hypothèse moyenne de prix, les fournisseurs d'énergie étant libres d'adapter le prix proposé. L'éligibilité définitive est soumise aux conditions réglementaires et à la réalisation des travaux par un artisan RGE.



Montant initial des travaux (TTC)

≈16 611 €

Montant des aides

≈14 472 €

Total TTC avec aides déduites

≈2 139 €

- MaPrimeRénov' ≈60%
- Prime CEE ≈27%
- Reste à charge ≈13%

PLAN DE RÉNOVATION PERSONNALISÉ

11, Rue des Dames, 77210 Samoreau (rez-de-chaussée)

Numéro ADEME : 2677E1281103J



ÉCO-PTZ

 ÉCO-PTZ — RÉNOVATION GLOBALE	Taux 0% · 20 ans max
Coût total finançable	≈ 16 611 €
Reste à charge à financer (après déductions MPR et CEE)	≈ 2 139 €
Mensualité estimée (20 ans, 0%)	≈ 9 €/mois

- ✓ Rénovation globale : gain de +3 classes · 2 postes d'isolation de l'enveloppe (min. 2 requis) → plafond 30 000 €, durée 20 ans.
- ✓ Éligible MaPrimeRénov' → plafond majoré à 50 000 €.
- ✓ Actions finançables : PAC air/eau avec ECS · Isolation des planchers hauts · Isolation des murs.
- ✓ 16 611 € finançables – 9 967 € d'aides MPR – 4 505 € de prime CEE = 2 139 € de reste à charge → inférieur au plafond (50 000 €) → montant emprunté : 2 139 €.

L'Éco-PTZ est un prêt sans intérêt (non une subvention), remboursable sur 20 ans maximum. La rénovation globale nécessite la réalisation préalable d'un audit énergétique. L'éligibilité définitive est soumise aux conditions réglementaires et à la réalisation des travaux par un artisan RGE.

PLAN DE RÉNOVATION PERSONNALISÉ

11, Rue des Dames, 77210 Samoreau (rez-de-chaussée)

Numéro ADEME : 2677E1281103J



RETOUR SUR INVESTISSEMENT (HORS FISCALITÉ ET FINANCEMENT)

G

→

D

+3 classes énergétiques

Survaleur à la revente estimée à **+10%** pour un passage **G→D** en **Seine-et-Marne**
Source : Étude des Notaires de France 2026 — hors fiscalité

PRIX ESTIMÉ DU BIEN AVANT TRAVAUX154 000 € (2 500 €/m²)

POSTE FINANCIER	MONTANT
COÛT DE LA RÉNOVATION	
Travaux de rénovation énergétique	-16 611 €
AIDES À LA RÉNOVATION	
MPR rénovation d'ampleur	+9 967 €
MPR rénovation par geste	—
Prime CEE	+4 505 €
Coût net des travaux après aides	-2 139 €
IMPACT SUR LA VALEUR DU BIEN · À LA REVENTE · HORS FISCALITÉ	
Valeur verte (survaleur à la revente)	+15 400 € +10% · Seine-et-Marne · Étude des Notaires de France 2026
Perte de surface due à l'isolation par l'intérieur	-662 € 0.2 m² perdus · valorisé à 2 750 €/m²

Retour sur investissement net+12 599 €

RENTABILITÉ DE LA RÉNOVATION

(Valeur finale – Coût total) / Coût total

△ Hors valeur temps de l'argent — un euro aujourd'hui vaut plus qu'un euro dans 10 ans.

△ Hors coût de financement — le bien et éventuellement les travaux peuvent être financés à crédit, ce qui impacte le rendement réel.

+8.1%

Les estimations de plus-value sont calculées à partir de données statistiques départementales (Étude des Notaires de France 2026) et ne constituent pas une garantie de valeur. Le retour sur investissement est indicatif et peut varier selon les conditions du marché immobilier local. Les aides financières sont des estimations basées sur les barèmes MaPrimeRénov' et CEE en vigueur. Les calculs d'impact patrimonial sont effectués hors fiscalité, notamment hors impôt sur les plus-values immobilières.