

CPAM OCCITANIE

MAINTENANCE INSTALLATIONS
THERMIQUES – ECS – VENTILATION –
CLIMATISATION

MAINTENANCE



**l'Assurance
Maladie**

Agir ensemble, protéger chacun

CCSS - de Lozère

CPAM - de l'Ariège

CPAM - de l'Aude

CPAM - de l'Aveyron

CPAM - du Gard

CPAM - de la Haute Garonne

CPAM - des Hautes-Pyrénées

CPAM - de l'Hérault

CPAM - du Lot

CPAM - des Pyrénées-Orientales

CPAM - du Tarn

CPAM - du Tarn et Garonne

L'UIOSS – de Haute-Garonne

DIAGNOSTIC TECHNIQUE
M E N D E
MARCHE MAINTENANCE CVC
Avril 2026

MAITRE D'OUVRAGE

CPAM OCCITANIE | Direction régional Occitanie - 8 place au bois, 65000 Tarbes

BUREAU D'ETUDE – AMO EXPLOITATION MAINTENANCE

SOCONER | 21 rue des Amidonniers 31000 Toulouse

Indice	Etabli par	Date	Commentaires
0	DBE / LPE / FRA	16/04/2026	Première diffusion
1			
2			
3			
4			
5			

SOMMAIRE

1	OBJET DU PRESENT DOCUMENT	4
2	GENERALITES	4
2.1	PRESENTATION DU PERIMETRE	4
2.2	PRESENTATION DES SITES	4
2.3	ETAT DES INSTALLATIONS	5
2.4	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	11
2.5	BILAN DE LA TRACABILITE	11
2.6	BILAN MAINTENANCE	11
2.7	INVENTAIRE DES INSTALLATIONS :	12
2.8	PLAN DE PROGRES	15

1 OBJET DU PRESENT DOCUMENT

La **CPAM OCCITANIE** souhaite déléguer à des PRESTATAIRES extérieurs l'exploitation et la maintenance de ses installations de climatisation, chauffage, eau chaude sanitaire et ventilation, avec un suivi de ses consommations énergétiques et une clause d'intéressement sur les consommations liées au chauffage des locaux.

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de la mission d'AMO relative à la maintenance des installations CVC des bâtiments CPAM Occitanie. Il correspond à la phase 1 de la mission, consistant en un diagnostic des installations.

L'objectif de ce diagnostic est d'établir un état des lieux technique et énergétique des installations de chauffage, ventilation, climatisation et des systèmes associés. Il repose sur l'analyse des données de maintenances et consommations disponibles, ainsi que la réalisation des visites des bâtiments.

Le rapport présente les constats réalisés, l'évaluation de l'état et des performances des équipements, ainsi que les premières pistes d'amélioration permettant d'optimiser l'exploitation des installations et de conduite des consommations d'énergie.

2 GENERALITES

2.1 PRESENTATION DU PERIMETRE

Le diagnostic porte sur l'ensemble des installations de génie climatique du siège CPAM-31 TOULOUSE concernés par le marché CVC de **MENDE** et sont exploités par le prestataire **DALKIA**.

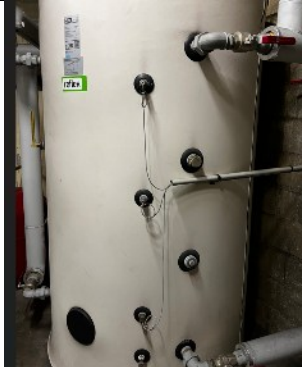
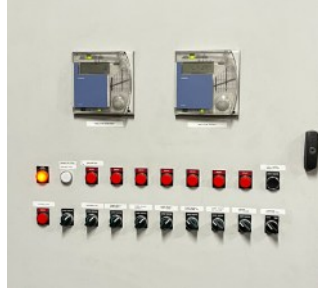
Le périmètre technique du marché CVC comprend **les productions de chaleur (Chaudières), et productions ECS**, les entretiens des traitements d'eau des réseaux, les systèmes de traitement d'air, des régulations GTB.

2.2 PRESENTATION DES SITES

Date de la visite	06/05/2026
Exploitant	DALKIA
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	
Energie Chauffage	Chaudière (Fioul/bois + réseau de chaleur)
Rafrachissement	Détente directe et groupe d'eau glacée
Ventilation	VMC/CTA
Eau Chaud Sanitaire	Production instantanée

2.3 ETAT DES INSTALLATIONS

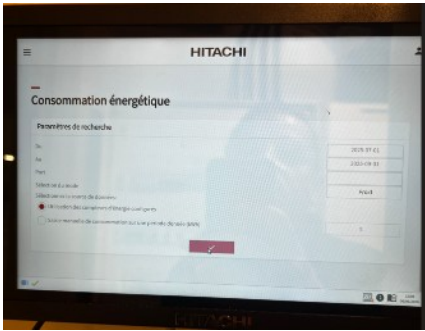
SITE RUE DE L'EXPANSION		
EQUIPEMENTS	INFO	PHOTOS
Chaudières	Chaudière ancienne, vient en complément de la biomasse A remplacer. Vérifier les vannes d'isolement car la chaudière est à 60°C.	
Extincteur fioul	A remplacer	
Réseau change-over	Calorifuge à reprendre + beaucoup de corrosion en particulier sur la bouteille de découplage.	
Divers circulateurs	Prévoir le remplacement pour optimiser les consommations électriques	
Disconnecteur	Non traité par le prestataire, à ne pas prendre en compte dans le futur marché.	

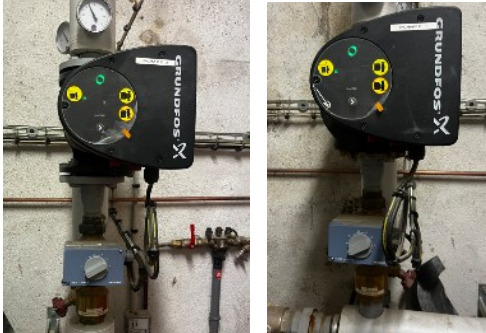
SITE RUE DE L'EXPANSION		
EQUIPEMENT S	INFO	PHOTOS
Vase tampon	RAS	
Chaudière biomasse	RAS	
Livret de chaufferie	Reprend l'ensemble des équipement (clim) prévoir un livret spécifique par typologie d'équipements	
Régulation	RVL de chez siemens, prévoir une amélioration par des automates communicants	
Groupe d'eau glacée	Equipement de 2005 attention DESP à prévoir ou changement complet de groupe car il arrive en fin de vie théorique	

SITE RUE DE L'EXPANSION		
EQUIPEMENT S	INFO	PHOTOS
Réseau eau glacée	Mauvais état général côté extérieur	
VMX	Nettoyage à prévoir	
VRV Hitachi	Entretien effectué RAS 	
Coupure extérieur VRV	Ok RAS	
Panel de contrôle des VRV	Voir si une remonté sur réseau est possible afin de piloter et surveiller à distance	

SITE RUE DE L'EXPANSION		
EQUIPEMENT S	INFO	PHOTOS
Diverses climatisation s individuelles	Entretien effectué RAS 	
Ensemble de ventilo-convecteurs	Equipement avec pilotage individuel, projet de refonte du bâtiment en cours d'étude.	
BATIMENT CANOPE		
Compteur analyseur de réseau dans le TGBT	Prévoir une remontée des données sur le superviseur afin d'avoir un historique des données électriques	
DRV HITACHI	Ensemble des Entretien effectués RAS  	

SITE RUE DE L'EXPANSION		
EQUIPEMENT S	INFO	PHOTOS
CTA DOUBLE FLUX	Prévoir le remplacement des préfiltres	
VMC dans local CTA	VMC disjonctée à contrôler par le prestataire.	
Climatisation serveur	Entretien ok	

QUARTIER DES CARMES		
EQUIPEMENTS	INFO	PHOTOS
Ensemble des climatisations	Piloté par un panel Hitachi, le système de comptage n'est pas fonctionnel. Entretien des climatisations effectué 	
Unités intérieures	Ensemble ok	

QUARTIER DES CARMES		
EQUIPEMENTS	INFO	PHOTOS
VMC	Prévoir un nettoyage du caisson	
VMC	Prévoir un nettoyage du caisson	
Sous station chauffage	Ensemble fonctionnel, Echangeur hors marché	
Disconnecteur	Hors marché	

2.4 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

EXPANSION	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale		X			
Portes		X			
Eclairage		X			
Encombrement	X				
Calorifuge	X				
Armoire électrique	X				
Schéma électrique	X				
Schéma de principe	X				

LES CARMES	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale	X				
Portes	X				
Eclairage	X				
Encombrement	X				
Calorifuge	X				
Armoire électrique	X				
Schéma électrique	X				
Schéma de principe	X				

2.5 BILAN DE LA TRACABILITE

	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie	X			
Tenu à jour du livret de chaufferie	X			
Présence du livret de maintenance	X			
Tenu à jour du livret de maintenance	X			

2.6 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	Non	Hors marché traité par véritas
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	OUI	Non trouvé
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NC	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	non	À prévoir
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	A prévoir	

2.7 INVENTAIRE DES INSTALLATIONS :

Nom	Type d'équipements	Précision	Quantité	Marque	Modèles	Type de fluide	Quantité de fluide (Kg)	Puissance (kW)	Année de mise en service	Etat général de l'installation / BE	Observations
Site CANOPE E	CTA		1	FRANCE AIR	POWER PLAY Max 95			5 240 m3/h		BON	prévoir le remplacement des préfiltres
Site CANOPE E	VMC		1	FRANCE AIR						MAUVAIS	Disjoncte
Site CANOPE E	VMC	Sanitaires , ménage	1					750 m3/h		BON	
Site CANOPE E	VRV		1	HITACHI	RAS-18FSXNSE					BON	
Site CANOPE E	VRV		1	HITACHI	RAS12FSXNSE					BON	
Site CANOPE E	Unité intérieure	Gainable R+1	7	HITACHI						BON	
Site CANOPE E	Unité intérieure	Gainable R+2	7	HITACHI						BON	
Site CANOPE E	Unité intérieure	Cassette 4 voies R+1	5	HITACHI						BON	
Site CANOPE E	Unité intérieure	Cassette 4 voies R+2	3	HITACHI						BON	
Site CANOPE E	Unité intérieure	Consoles R+2	3	HITACHI						BON	
Site CANOPE E	Mono-Split		1	HITACHI	RAC-50FWEF - SPIT			5kW		BON	
Site CANOPE E	Mono-Split		1	HITACHI	RAC-50FWEF - SPIT			5kW		BON	
Site CANOPE E	Cumulus	Elec 50L	1							BON	
Site CANOPE E	Cumulus	Elec 50L	1							BON	
Site CANOPE E	Régulation / GTC	Manager Hitachi	1	Hitachi						BON	
Site CANOPE E	Automate régulation	AUTOMATE SIEMENS	1	SIEMENS	PEXC7.E400X					BON	
Site CANOPE E	Compteur	EAU	1							BON	
Site EXPANSION	VRV		1	Hitachi	90kW					MOYEN	
Site EXPANSION	Unité Intérieure		38	Hitachi						MOYEN	
Site EXPANSION	Unité Extérieure	Bi-SPLIT	1	Hitachi						MOYEN	

Nom	Type d'équipements	Précision	Quantité	Marque	Modèles	Type de fluide	Quantité de fluide (Kg)	Puissance (kW)	Année de mise en service	Etat général de l'installation / BE	Observations
Site EXPANSION	Unité Intérieure	Split	2	Hitachi	Info					MOYEN	
Site EXPANSION	VRV		1	Hitachi	15kW			15kW		MOYEN	
Site EXPANSION	Unité Intérieure		3	Hitachi	Réunion					MOYEN	
Site EXPANSION	Cumulus	300L	1		300L					MOYEN	
Site EXPANSION	Cumulus	100L	1		100L					MOYEN	
Site EXPANSION	Cumulus	50L	2		50L					MOYEN	
Site EXPANSION	Cumulus	15L	2		15L					MOYEN	
Site EXPANSION	VMC		1							MOYEN	
Site EXPANSION	REGUL	Manager Hitachi	1	Hitachi						MOYEN	
Site EXPANSION	REGUL		1	SIEMENS	RVP					MOYEN	
Site EXPANSION	UTA		3							MOYEN	
Site EXPANSION	VMC	Sanitaire	3							MOYEN	
Site EXPANSION	Aérotherme		4							MOYEN	
Site EXPANSION	RADIATEUR	Acier	88							MOYEN	
Site EXPANSION	BALLON		1							MOYEN	
Site EXPANSION	CHAUDIERE FIOUL	ATLANTIC	1							MOYEN	absence de vanne motorisée sur le retour.
Site EXPANSION	BRULEUR	WEICHAUPT	1							MOYEN	
Site EXPANSION	CUVE		1							MOYEN	
Site EXPANSION	POMPE FUEL		1							MOYEN	
Site EXPANSION	CHAUD BOIS	HERZ	1							MOYEN	
Site EXPANSION	SILO		1							MOYEN	
Site EXPANSION	POMPE SIMPLE		2	Grundfos	UP32-80 180					MOYEN	
Site EXPANSION	POMPE SIMPLE		1	Grundfos	UP40-50					MOYEN	

Nom	Type d'équipements	Précision	Quantité	Marque	Modèles	Type de fluide	Quantité de fluide (Kg)	Puissance (kW)	Année de mise en service	Etat général de l'installation / BE	Observations
Site EXPANSION	POMPE SIMPLE		1	Grundfos	UP65-80					MOYEN	
Site EXPANSION	Vase expansion		1							MOYEN	
Site EXPANSION	Disconnecteur		2							MOYEN	
Site EXPANSION	Groupe d'eau glacée	attention pas de DESP	1	CARRIER	30 RA 060 B026 PEEE	R407C	15 KG		2005	MOYEN	1 seul circuit
Site EXPANSION	Echangeur		1								
Site des Carmes	Mono-Split		6								
Site des Carmes	Cumulus	ELEC 15L	4								
Site des Carmes	Cumulus	ELEC 30L	4								
Site des Carmes	Cumulus	ELEC 100L	2								
Site des Carmes	VRV		1	HITACHI				28kW			
Site des Carmes	Unité intérieure		12	HITACHI							
Site des Carmes	VRV		1	HITACHI				26kW			
Site des Carmes	Unité intérieure		12	HITACHI							
Site des Carmes	VRV		1	HITACHI				29kW			
Site des Carmes	Unité intérieure		13	HITACHI							
Site des Carmes	VRV		1	HITACHI				32kW			
Site des Carmes	Unité intérieure		15	HITACHI							
Site des Carmes	VRV		1	HITACHI				32kW			
Site des Carmes	Unité intérieure		10	HITACHI							
Site des Carmes	Régulation / GTC	Manager Hitachi	1	HITACHI							
Site des Carmes	Automate	RVP	1								
Site des Carmes	Disconnecteur		1								
Site des Carmes	V3V	SQS35	2								
Site des Carmes	Vase expansion		2								
Site des Carmes	Pompe	Simple	2	Grundfos	MAGNA-1 50-60 F240						

Nom	Type d'équipements	Précision	Quantité	Marque	Modèles	Type de fluide	Quantité de fluide (Kg)	Puissance (kW)	Année de mise en service	Etat général de l'installation / BE	Observations
Site des Carmes	Compteur	Echangeur	12								
Site des Carmes	RADIATEUR		78								

2.8 PLAN DE PROGRES

- Prévoir la mise en place d'une régulation communicante
- Prévoir un plan de comptage : fioul, électricité (chauffage climatisation, eau et utilités)
- Une rénovation est en cours de réflexion sur le site expansion, revoir éventuellement la suppression du groupe d'eau glacée en basculant sur des systèmes DRV à détente directe.