

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
RODEZ/MILLAU
MARCHE MAINTENANCE CVC
Avril 2026

MAITRE D'OUVRAGE

CPAM OCCITANIE | Direction régional Occitanie - 8 place au bois, 65000 Tarbes
UIOSS-31 |

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 DU SITE	4
2.3	ETAT DES INSTALLATIONS	5
2.4	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	9
2.5	BILAN DE LA TRACABILITE	9
2.6	BILAN MAINTENANCE	9
2.7	INVENTAIRE DES INSTALLATIONS :	10
2.8	PLAN DE PROGRES	12
2.9	TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION	14
2.10	TRACABILITE DES DEVIS	14
2.11	CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	15
3	CONCLUSION	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

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 **Rodez et Millau** et sont exploités par le prestataire **SNEF**.

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.

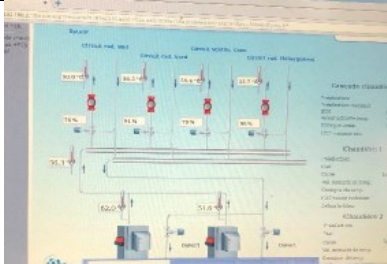
BÂTIMENT
Siège Rodez
Site de Millau

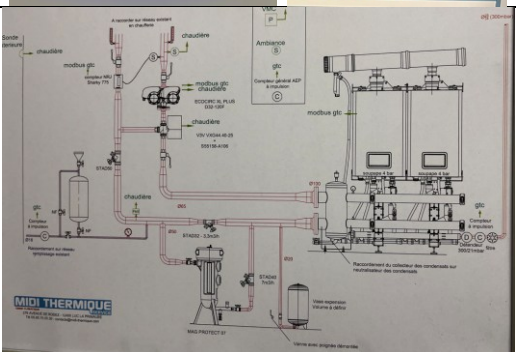
2.2 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	26/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	
Energie Chauffage	Chaudière
Rafrachissement	Partielle à Détente directe
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	Production instantanée

2.3 ETAT DES INSTALLATIONS

SITE DE RODEZ		
EQUIPEMENTS	INFO	PHOTOS
Chaudière Gaz	Sous-sol	
Ballon ECS GAZ	Générateur d'eau chaude sanitaire Equipement à remplacer	
Circulateur	Simple, Bouclage ECS	
Circulateur	Double, Circuit façade SUD	
Circulateur	Double, Circuit façade NORD	
Circulateur	Double, Circuit Ventilo- convecteurs	
Circulateur	Double, Hébergement	
Vase d'expansion		
Armoire Electrique		
Pot à boue		
Circulateur	Simple, Circulateur pot à boue	
Disconnecteur		
Régulation		

SITE DE RODEZ		
EQUIPEMENTS	INFO	PHOTOS
Régulation / GTC		
Climatisation	Monosplit, Unité Extérieure, Local Serveur	
Climatisation	Unité Intérieure Murale, Local Serveur	
Climatisation	Monosplit, Unité Extérieure, Local Serveur	
Climatisation	Unité Intérieure Murale, Local Serveur	
Ventilo-convecteurs à reprise d'air intérieur		
Ventilo-convecteurs à reprise d'air extérieur		
Ventilation	Extracteur	
Ventilation	Extracteur archives RDC	
Chauffage	Radiateur parties communes	
ECS	Cumulus	
	Vase expansion ECS	

SITE DE MILLAU		
EQUIPEMENTS	INFO	PHOTOS
Chaudières	Etat neuf	
Vases d'expansion	Etat neuf	
Régulation DISTECH (GTC)	Etat neuf	
Schéma de la chaufferie	Etat neuf	
Filtre magnétique	Etat neuf	

SITE DE MILLAU		
EQUIPEMENTS	INFO	PHOTOS
Disconnecteur	Etat neuf	
Pot d'injection	Etat neuf	
Circulateur double	Etat neuf	
Compteur d'énergie départ chauffage	Etat neuf	
Traitement des condensats	Etat neuf	

2.4 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

RODEZ	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				

MILLAU	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	
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	OUI	
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NC	
Réalisation de l'analyse d'eau du	PREVENTIF	OUI	

réseau de chauffage			
Entretien ECS	PREVENTIF	OUI	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	OUI	
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
Centre de Paiements de Millau	Chaudière Gaz	Chaudière Gaz à Condensation	2	ATLANTIC	VARFREE EVO			120	2024	NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Circulateur	Double, Circuit chauffage primaire	1	LOWARA	ECOCIRC XL PLUS D32-120F				2024	NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Vase d'expansion	Réseau chauffage	2	AQUASYSTEM	80 litres / VRV 80					NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Disconnecteur	Appoint chauffage	1							NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Compteur NRJ	général chauffage	1	SHARKY	775					NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Régulation	vanne 3 voies	1	Siemens	VXG44.40-25+S155158-A106					NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Armoire Electrique	Chaufferie	1						2003	NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Régulation		1	DISTECH	Eclypse ECY303				2024	NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Filtre magnétique		1							NEUF	
Centre de Paiements de Millau	Pompe de relevage	Devant entrée chaufferie	1	?	Plaque illisible					MOYEN	
Centre de Paiements de Millau	Ventilation	Caisson VMC extraction sanitaire	1	ALDES	MINI-VEC 180			0,18		MOYEN	
Centre de Paiements de Millau	Ventilation	Caisson VMC extraction sous-sol	1	ALDES					2023	NEUF	150m3/h
Centre de Paiements de Millau	Cumulus	Dans local chaufferie	1	DE DIETRICH	541107			1,2		MOYEN	
Centre de Paiements de Millau	Cumulus	Dans local archives	1	ARISTON						MOYEN	
Centre de Paiements de Millau	Cumulus	Sanitaires	1	ARISTON	CUPID'O 15			2		BON	
Centre de Paiements de Millau	Climatisation	Monosplit, Unité Extérieure, Local Serveur	1	MITSUBISHI	MU-GA50VB	R410A	1,45		2008	MOYEN	
Centre de Paiements de Millau	Climatisation	Unité Intérieure Murale, Local Serveur	1	MITSUBISHI	MS-GA50VB	R410A			2008	MOYEN	
Siège Social de Rodez	Chaudière Gaz	Sous-sol	2	VISSMANN	VITOCROSSAL 200			250	2017	BON	
Siège Social de Rodez	Ballon ECS GAZ	Générateur d'eau chaude sanitaire	1	STYX	HR36				2017	MOYEN	
Siège Social de Rodez	Circulateur	Simple, Bouclage ECS	1	SALMSON	NSB 25-20				2017	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
Siège Social de Rodez	Circulateur	Double, Circuit façade SUD	1	SALMSON	PRIUX MASTER 25-55				2017	BON	
Siège Social de Rodez	Circulateur	Double, Circuit façade NORD	1	SALMSON	PRIUX MASTER 32-90				2017	BON	
Siège Social de Rodez	Circulateur	Double, Circuit Ventilo-convecteurs	1	SALMSON	PRIUX MASTER 40-110				2017	BON	
Siège Social de Rodez	Circulateur	Double, Hébergement	1	SALMSON	PRIUX MASTER 25-55				2017	BON	
Siège Social de Rodez	Vase d'expansion		4	FLEXCON	ERE CE 300				2017	BON	
Siège Social de Rodez	Armoire Electrique		1						2017	BON	
Siège Social de Rodez	Pot à boue		1						2017	BON	
Siège Social de Rodez	Circulateur	Simple, Circulateur pot à boue	1	SALMSON	Sirix 32-65F				2017	BON	
Siège Social de Rodez	Disconnecteur		1						2017	BON	
Siège Social de Rodez	Régulation		1	SIEMENS					2017	BON	
Siège Social de Rodez	Régulation / GTC		1	SIEMENS					2017	BON	
Siège Social de Rodez	Climatisation	Monosplit, Unité Extérieure, Local Serveur	1	TOSHIBA	RAS 167 SKV Ez / n° série : J055688	R410A	1,5		2019	BON	
Siège Social de Rodez	Climatisation	Unité Intérieure Murale, Local Serveur	1	TOSHIBA	RAS 167 SAV E3 / n° série : 02501280	R410A	4,06	4,5	2019	BON	
Siège Social de Rodez	Climatisation	Monosplit, Unité Extérieure, Local Serveur	1	DAIKIN		R410A	1,5		2019	BON	
Siège Social de Rodez	Climatisation	Unité Intérieure Murale, Local Serveur	1	DAIKIN		R410A			2019	BON	
Siège Social de Rodez	Ventilo-convecteurs à reprise d'air intérieur		9	WESPER						BON	
Siège Social de Rodez	Ventilation	Extracteur	5	?						BON	
Siège Social de Rodez	Ventilation	Extracteur archives RDC	1							MOYEN	
Siège Social de Rodez	Chauffage	Radiateur parties communes	169							MOYEN	
Siège Social de Rodez	ECS	Cumulus	4							MOYEN	
Siège Social de Rodez		Vase expansion ECS	2	SAMATHERM	NEL					BON	
Siège Social de Rodez	Ventilation	Bouches de VMC	54							MOYEN	
Siège Social de Rodez	Climatisation Tri-Split	Trisplit - Unité extérieur	1	TOSHIBA	RAS-3M26U	R32		1,92	2022	BON	
Siège Social de Rodez	Climatisation Tri-Split	Trisplit - Unité intérieur murale	3	TOSHIBA	RAS-B10	R32			2022	BON	
Centre de Paiements	Chaudière Gaz		2	BUDERUS	LOGANO B334			110	1997	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
de Decazeville											
Centre de Paiements de Decazeville	Armoire Electrique		1							MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Ensemble télésurveillance		1	WIT						MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Circulateur	Double, Circuit NORD OUEST	1	SALMSON	DCX 40-40					MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Circulateur	Double, Circuit SUD EST	1	SALMSON	DCX 40-40					MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Ensemble ECS	Double, circuit ECS	1	SALMSON	DCX40-40					MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Vase d'expansion		1	CIMM	ERE CE 200					MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Rideau Air Chaud	Accueil du Bâtiment	1	WESPER	WESPAK 1,3					MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Ventilation	CTA	1	WESPER	W.S 07					MAUVAIS	
Centre de Paiements de Decazeville	Climatisation	Monosplit, Unité Extérieure, Local Serveur	1	MITSUBISHI	MUZ-HR25VF					NV	
Centre de Paiements de Decazeville	Climatisation	Unité Intérieure Murale, Local Serveur	1	MITSUBISHI	MSZ-HR25VF					NV	
Centre de Paiements de Decazeville	Disconnecteur		1							MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Chauffage	Radiateur	82							MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Climatisation	Ventilo-convecteur Salle de réunion	4							MAUVAIS	
Centre de Paiements de Decazeville	Ventilation	Bouche de VMC	78							MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Ventilation	VMC en Toiture	1	WESPER	W.S04					MAUVAIS	
Centre de Paiements de Decazeville	ECS	Cumulus	1	DELTA						MOYEN	
Centre de Paiements de Decazeville	Climatisation	Unité extérieure de climatisation pour R+1	1	DAIKIN	RXS20L3V1B					MAUVAIS	

2.8 PLAN DE PROGRES

- Remplacement de la production ECS sur le site de Rodez en cours d'étude.
- Récupération des supervisions sur un système centralisé.
- Améliorer le plan de comptage.

Quid du devenir du site de Decazeville.

2.9 TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION

Synthèse des demandes d'interventions :

DI CPAM-12	Refusée	Attente lecture	Attente de réalisation	Réalisation partielle	Clôturée	Total DI
2021					2	2
2022					7	7
2023					7	7
2024					9	9
2025					6	6
janv-26			2		3	5

Très peu d'interventions correctives depuis 2021.

2.10 TRACABILITE DES DEVIS

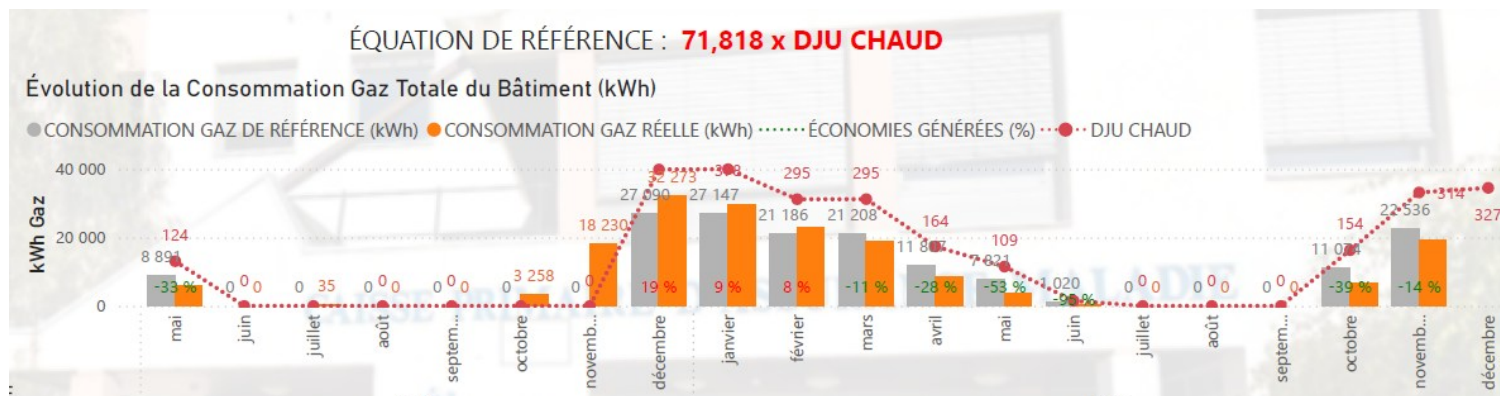
Synthèse des devis :

	Devis non réalisés		Devis réalisé		Devis Total		Taux de transformation
	Nbr	Montant	Nbr	Montant	Nbr	Montant	
2021	1	5 866,98€			1	5 866,98€	0%
2022	1	19 992,40€			1	19 992,40€	0%
2023							
2024	1	8 620,41 €			1	8 620,41 €	0%
2025	1	8 364,10 €			1	8 364,10 €	0%
janv-26			1	842,62 €	1	842,62 €	100%
Total					5	43 686.51 €	

Très peu de devis déposés sur la plateforme MISSION.

2.11 CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

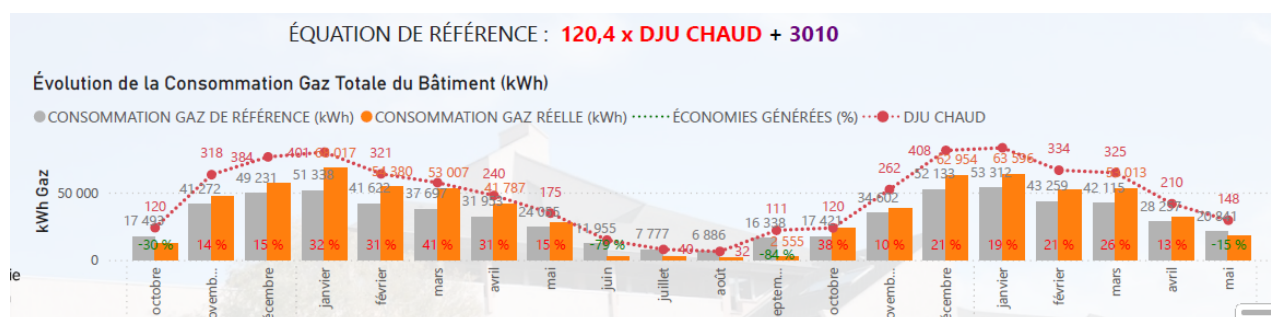
Site de Millau



Il est à noter des baisses de consommation sur ce site. Les équipements sont neufs et équipés de GTC.

La remontée de la GTC sur un superviseur central avec prise en main à distance pourra améliorer les consommations.

Site de Rodez :



Il est à noter des baisses de consommation sur ce site.

La production ECS est en cours de remplacement avec un éventuel passage en tout électrique. Attention dans ce cas de figure l'amélioration des consommations ne sera pas du fait du prestataire et une année de référence sera à prévoir.

La remontée de la GTC sur un superviseur central avec prise en main à distance pourra améliorer les consommations.

Plan de comptage CVC existant sur la GTB à améliorer