

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
CAISSE DE L'ARIEGE
MARCHE MAINTENANCE CVC
Février 2026

MAITRE D'OUVRAGE
CPAM DE L'ARIEGE

BUREAU D'ETUDE – AMO EXPLOITATION MAINTENANCE
SOCONER | 21 rue des Amidonniers 31000 Toulouse

Indice	Etabli par	Date	Commentaires
0	LPE	02/06/2026	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	TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION	4
2.3	TRACABILITE DES DEVIS	5
2.4	CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	5
2.5	PERIMETRE TECHNIQUE	6
2.6	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	6
2.7	BILAN DE LA TRACABILITE	6
2.8	BILAN MAINTENANCE	6
2.9	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	7
2.10	SYNTHESE DES REMARQUES	7
2.11	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	11
2.12	PLAN DE PROGRES	13

1 OBJET DU PRESENT DOCUMENT

La **CPAM DE L'ARIEGE** 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 du bâtiment de FOIX. 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 des sites concernés par le marché, comprenant notamment les systèmes de chauffage, ventilation, climatisation (CVC), les réseaux de distribution associés, les terminaux, les installations de production d'eau chaude sanitaire ainsi que les systèmes de gestion technique centralisée ou du bâtiment (GTC/GTB).

BÂTIMENT	VISITE
Site de Foix	23/04/2026

2.2 TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION

Synthèse des demandes d'interventions :

Année	Clôturées	Réalisation partielle	Total général
2021	28		28
2022	37		37
2023	32		32
2024	23		23
2025	25	1	26
2026	2		2

A ce jour 1 seule DI en réalisation partielle concernant des remplacements de vannes en 3/4 dans le local stock en RDJ.

Aucun devis en cours.

2.3 TRACABILITE DES DEVIS

Synthèse des devis :

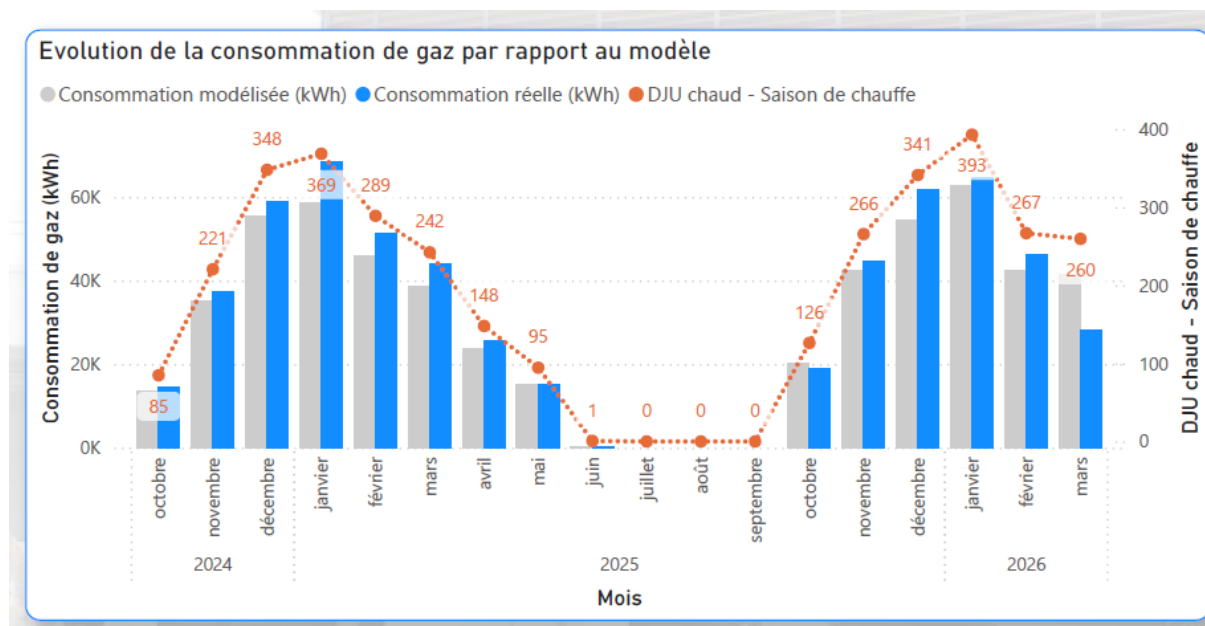
années	1-Pour prise en compte	3-Refusé	4-Réceptionné	Total général
2021			12 554,80 €	12 554,80 €
2022	18 675,34 €	43 108,20 €	2 676,60 €	64 460,14 €
2023	12 004,96 €	6 324,20 €	696,49 €	19 025,65 €
2024	5 544,96 €		1 491,56 €	7 036,52 €
2025	7 205,28 €		15 185,98 €	22 391,26 €
Total général	43 430,54 €	49 432,40 €	32 605,43 €	125 468,37 €

Pas d'observation sur les devis.

2.4 CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Analyse des consommations issus des relevés prestataires sur la GMAO

ÉQUATION DE RÉFÉRENCE : $159,39 \times \text{DJU CHAUD}$



Globalement les consommations de gaz sont maîtrisées, il serait judicieux de prévoir le suivi des consommations liées au rafraîchissement des locaux.

Des compteurs supplémentaires devront-êtr mis en place sur les groupes froids (eau glacée et détente directe).

2.5 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière + ventiloconvecteurs + radiateur	VMC, CTA,	Groupe d'eau glacée + diverses unités à détente directe	Cumulus électrique	WIT+ régulateurs distech

2.6 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

	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				Mise à jour en cours avec les travaux de remplacement des CTA

2.7 BILAN DE LA TRACABILITE

	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie	X			
Tenu à jour du livret de chaufferie	X			
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

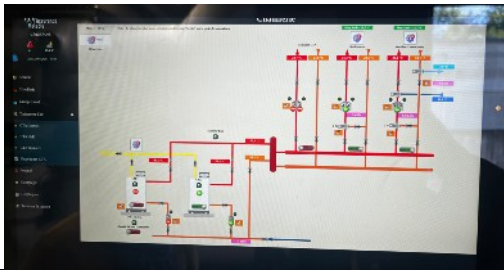
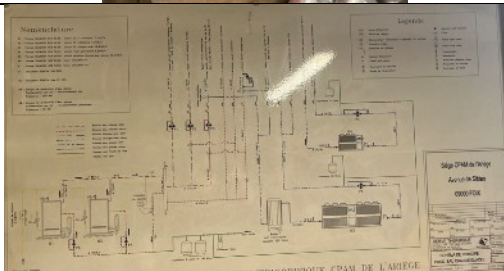
2.8 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	OUI	Pot à boues
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	OUI	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	OUI	
Entretien ECS	PREVENTIF	OUI	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	Non concerné
Entretien CTA	PREVENTIF	OUI	3 CTA en cours de remplacement
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	

2.9 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

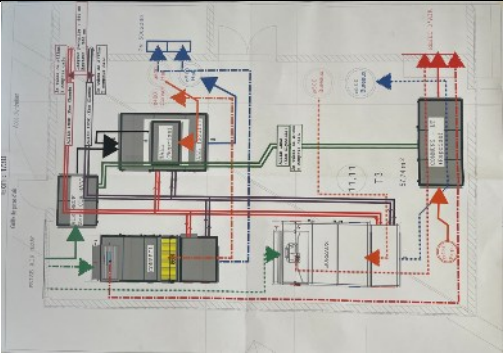
	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale	X				
Portes	X				
Eclairage	X				
Encombrement	X				
Calorifuge		X			
Armoire électrique	X				
Schéma électrique	X				
Schéma de principe	X				

2.10 SYNTHESE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
GTC WIT	Prévoir la vérification des compteurs car les valeurs affichées ne sont pas explicites. Demander à l'intégrateur de renommer ces équipements		Action intégrateur
Chaudière 1	RAS fonctionnement et entretien correct.		
Chaudière 2	Prévoir un remplacement à court terme car plus de pièces détachées pour ce type d'équipement.		
Plan de la chaufferie	Plus à jour		Remise à jour prévue dans le cadre des travaux de remplacement des CTA

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Compteur d'énergie	Valeurs remontées sur la GTC		Vérifier la correspondance et renommer clairement les différents compteurs sur la GTC
Pompes circuit constant	Bon état		
Pompes double	Trace de rouille au niveau des brides, présence de thermomètres HS.		Tuyauterie à nettoyer voir reprise de peinture. Remplacer les thermomètres HS
Pompes double	RAS		

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
CTA HALL	En cours d'installation. (équipée de trois batteries dont une en détente directe)		
CTA salle de réunion	En cours d'installation.		
CTA principale	En cours d'installation.		
Extracteur sanitaire	RAS		

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Schéma d'implantation des CTA	RAS		
Armoire de climatisation local serveur	RAS		
Secours clim local serveur	RAS		
VRV salle de restauration	RAS		

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Climatiseur à détente directe	RAS		
VRV	RAS		
Groupe d'eau glacée	RAS		
Unité extérieure de la CTA avec échangeur à détente directe	En cours d'installation		

2.11 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

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'installatio / BE	Observations
Chaudière Gaz	Chaudière gaz à condensation	1	ATLANTIC GUILLOT	Condensagaz G174			189	2014	BON	
Cumulus	Préparateur d'eau chaude sanitaires	15							MOYEN	
Groupe Froid	Locaux informatique/serveur	1	MITSUBISHI	FDV-VDX	R410A		10	2022	BON	
Groupe Froid	Locaux informatique/serveur	2	MITSUBISHI	SRK25ZSW2	R32		6	2022	BON	
Groupe Froid	Bureaux	1	CIAT	LD0750R	R32	Circuit 1: 25 /	200	2022	BON	

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'installatio / BE	Observations
						Circuit 2: 29				
CTA	Bureaux	2	SYSTEMAIR					2026	NEUF	
CTA	Salle du conseil	1	SYSTEMAIR					2026	NEUF	
CTA	Hall d'accueil	1	SYSTEMAIR					2026	NEUF	3 batteries EG/EC/détente directe
Unité extérieure batterie DD CTA Hall d'accueil	Hall d'accueil	1	MITSUBISHI							
UTA	ARCHIVES	1								
Bouches de ventilation	Tout le site								BON	
Ventilo-Convecteurs (ou unité intérieures diverses)	Ensemble du Bâtiment	140	SABIANA					2017	BON	équipé de régulateurs DISTECH
Ventilo-Convecteurs (ou unité intérieures diverses)	Circulations + divers bureaux	24	VASCO	RADIATEURS MURAUX				2000	BON	équipés de régulateur Thermozyclus
Sondes murales (radon, ambiance, CO2, température)	Tout le site	20							BON	
Filtration Magnétique	Pot à bouesTerrasse	1							BON	
Circulateur	Simple, Charge chaudières	2	SALMSON	SCX 50-25					BON	
Compteur NRJ	Général Gaz		SAPPEL						BON	
Circulateur	Double, Réseau change-over	1	WILO	STRATOS D65				2018	BON	
Circulateur	Double, Réseau radiateur	1	SALMSON	DCX 40-40					BON	
Circulateur	Double, Réseau CTA Hall	1	WILO	STRATOS D50				2018	BON	
Rideau Air Chaud	Hall d'accueil	1	FRICO					2024	NEUF	
VMC	Double Flux, Restaurant	1	SWEGON	GOLD 008FRX2214T				2020	NEUF	
VRV	Unité intérieure	6	DAIKIN	FXZQ40A2VEB				2020	NEUF	
VRV	Groupe extérieur	1	DAIKIN	RXYSQ8TMY1B	R410A	6,76		2020	NEUF	
Cumulus	Restaurant	1	THERMOR				2	2020	NEUF	
Régulation / GTC		1	DISTECH et WIT					2024	BON	
Disconnecteur	Appoint chauffage	1	SOCCLA	BA2760					BON	

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'installatio / BE	Observations
Adoucisseur	Local chaufferie	1	AQUA	HC201					MOYEN	
Circulateur	Réseau eau glacée	2	SALMSON	DCX80-50					BON	
Vase d'expansion	Réseau froid	1	ELBI	ERE 50				1999	BON	
Vase d'expansion	Réseau de chauffage	2	ELBI	ERE 250				2000	BON	
Plancher chauffant	Salle conseil	1						2000	MOYEN	
Circulateur	Réseau eau glacée groupe 1	2	SALMSON	DCX 50-50					BON	
Circulateur	pot à boue	1	GRUNDFOS	UPS 32-55 180					MOYEN	
Filtre magnétique		1							BON	
Chaudière Gaz		1	REMEHA	GAS350RNX-N type B11BS			103/174	2000	MOYEN	

2.12 PLAN DE PROGRES

A ce jour les équipements sont remplacés et ne présentent pas de problèmes.
Seule la chaudière REMEHA reste un équipement ancien où le risque de manque de pièce pourrait se faire ressentir.

En complément, il faudrait améliorer le plan de comptage de la GTC. Des compteurs supplémentaires devront-être mis en place sur les groupes froids (eau glacée et détente directe).

Il est également nécessaire de paramétrer la remontée d'alarme batterie faible de l'automate afin d'éviter la perte de programmation.