

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'AUDE (11)
MARCHE MAINTENANCE CVC
Mars 2026

MAITRE D'OUVRAGE

CPAM OCCITANIE | Direction régional Occitanie
CPAM AUDE (11) |

BUREAU D'ETUDE – AMO EXPLOITATION MAINTENANCE

SOCONER | 21 rue des Amidonniers 31000 Toulouse

Indice	Etabli par	Date	Commentaires
0	DBE / LPE / FRA	23/03/2026	Première diffusion
1			
2			
3			
4			
5			

SOMMAIRE

1	OBJET DU PRESENT DOCUMENT	5
2	GENERALITES	5
2.1	PRESENTATION DU PERIMETRE	5
2.2	TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION	5
2.3	TRACABILITE DES DEVIS	6
2.4	CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	6
3	CARCASSONNE	7
3.1	PRESENTATION DU SITE	7
3.2	PERIMETRE TECHNIQUE	7
3.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	7
3.4	BILAN DE LA TRACABILITE	8
3.5	BILAN MAINTENANCE	8
3.6	SYNTHESE DES REMARQUES	8
3.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	15
3.8	PLAN DE PROGRES	15
4	CES NARBONNE	16
4.1	PRESENTATION DU SITE	16
4.2	PERIMETRE TECHNIQUE	16
4.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	16
4.4	BILAN DE LA TRACABILITE	16
4.5	BILAN MAINTENANCE	17
4.6	SYNTHESE DES REMARQUES	18
4.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	23
4.8	PLAN DE PROGRES	23
5	CASTELNAUDARY	24

5.1	PRESENTATION DU SITE	24
5.2	PERIMETRE TECHNIQUE	24
5.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	24
5.4	BILAN DE LA TRACABILITE	24
5.5	BILAN MAINTENANCE	25
5.6	SYNTHESE DES REMARQUES	25
5.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	25
5.8	PLAN DE PROGRES	25
6	CONCLUSION	26

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 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).

Les bâtiments concernés sont situés sur le département l'AUDE (11) et exploités par le prestataire **SNEF**.

BÂTIMENTS	VISITE
Siège Siege Social de Carcassonne	04/03/2026
CES Narbonne	04/03/2026
Castelnaudary	-

2.2 TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION

Synthèse des demandes d'interventions :

DI CPAM-11	Refusée	Attente lecture	Attente de réalisation	Réalisation partielle	Clôturée	Total DI
2021					50	50
2022					43	43
2023					23	23
2024					23	23
2025					9	9
janv-26					4	4

2.3 TRACABILITE DES DEVIS

Synthèse des devis :

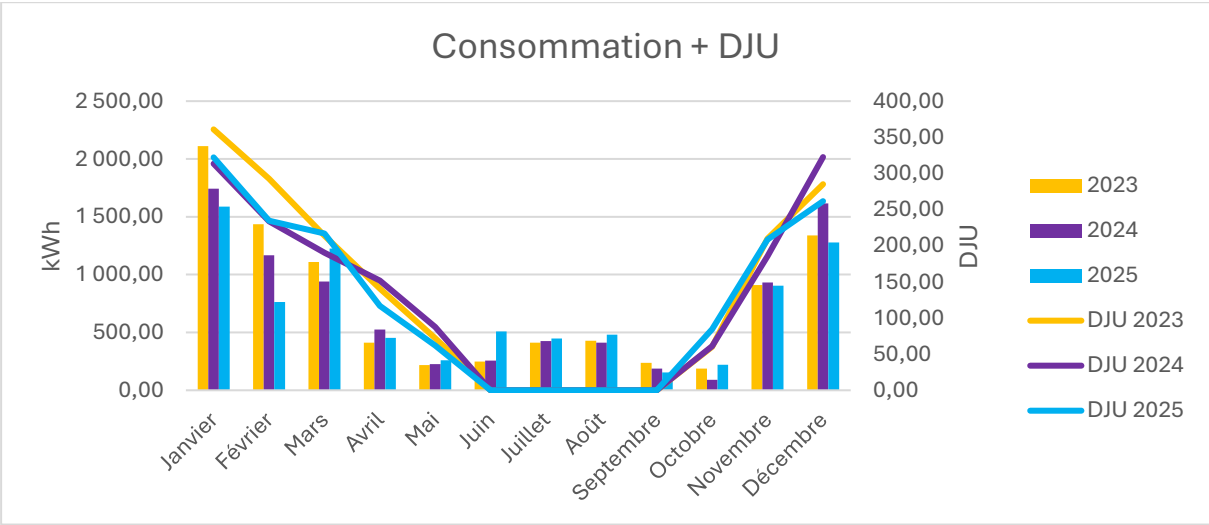
	Devis non réalisés		Devis réalisé		Devis Total		Taux de transformation
	Nbr	Montant	Nbr	Montant	Nbr	Montant	
2021			19	15139.29	19	15139.29	
2022			6	2241.10	6	2241.10	
2023			5	25107.37	5	25107.37	
2024			9	19315.23	9	19315.23	
2025			2	546.18	2	546.18	
janv-26			1	1351.02	1	1351.02	
Total			42	63700.19	42	63700.19	100%

2.4 CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Analyse des consommations issus des relevés prestataires sur la GMAO

Caisse	Bâtiment	Typologie	Compteurs	Equation référence
11	CARCASSONNE	ELEC	VRV	y = 60.297 x DJUch +13529
11	CASTELNAUDARY	NC		
11	NARBONNE	ELEC	PAC air/eau c/o	A créer dans le futur marché après la remise en état des compteurs sur la GTC

CARCASSONNE



3 CARCASSONNE

3.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	04/03/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	OUI
Type de marche	P2 PFI
Surface du bâtiment	5958 m ²
Energie Chauffage	ELEC (VRV)
Rafratchissement	OUI – VRV
Ventilation	CTA + VMC
Eau Chaud Sanitaire	Cumulus électrique (douches)

3.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafratchissement confort	ECS	GTC
/	VRV	VMC, CTA (x2)	VRV	Cumulus électrique	HITACHI

3.3 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					

3.4 BILAN DE LA TRACABILITE

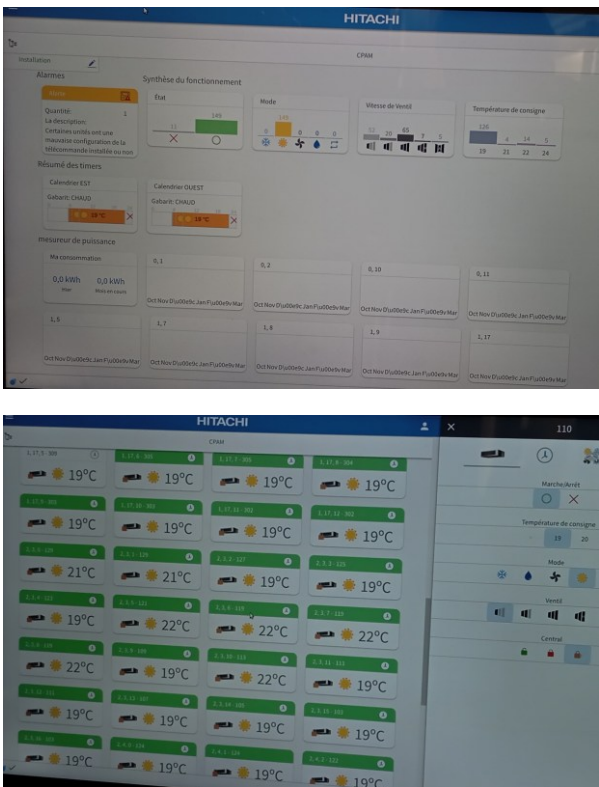
	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie				NC
Tenu à jour du livret de chaufferie				
Présence du Carnet Sanitaire				Non Concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

3.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	NC	
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	NC	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	NC	
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NC	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	NC	
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	OUI	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	

3.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VRV	18 groupes VRV		

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VRV	Mettre à jour les certificats d'étanchéité des VRV (pastilles sur groupe).		Prestataire – P2 Réglementaire
QAI	Proposer la mise en place d'une sonde CO ² sur le hall d'accueil (devis) 1 plainte du personnel		Prestataire P5 – Intervention sur devis validé par la CPAM
Régulation / GTC HITACHI	1 alerte remontée Vérifier les unités intérieures : 1 en défaut de communication		Prestataire – P2 traité par le prestataire

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VRV	Un calorifuge des liaisons frigorifiques des VRV est dégradé		Prestataire – P2 Correctif
CTA SOLER&PALAU	RAS		

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
UE Clim. Local serveur TOSHIBA	Faire l'entretien de la clim en toiture côté VRV (local serveur) + Changer le calorifuge		Prestataire – P2 Préventif + Correctif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VMC	Extracteur de VMC en toiture : manchette à changer		Prestataire – P2 Correctif
VMC	Extracteur de VMC en toiture RAS		

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
UE Clim. Local serveur TOSHIBA	Calorifuges dégradé, à remplacer avant la perte d'isolation		Prestataire – P2 Préventif
UE Clim. Local serveur DAIKIN	Calorifuges dégradé, à remplacer avant la perte d'isolation		Prestataire – P2 Préventif
UE Clim. Local serveur HITACHI	Calorifuges dégradé, à remplacer avant la perte d'isolation		Prestataire – P2 Préventif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
UE Clim. Local serveur TOSHIBA	Calorifuges dégradé, à remplacer avant la perte d'isolation. A surveiller		Prestataire – P2 Préventif
VMC	Extracteur de VMC en toiture Prévoir les équipements de sécurité adaptés (acrotère bas)		RAS

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VMC	Extracteur de VMC en toiture		RAS

3.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

3.8 PLAN DE PROGRES

Le site de Carcassonne, est équipé d'une GTC, regroupant les systèmes de régulations déjà existants sur le bâtiment :

- VRV et UE de climatisation : campagne de remise en état préventif des calorifuges en début de dégradation.
- Plan de comptage spécifique à prévoir dans le cadre du décret BACS

La mise en place d'un système de comptage communicant et accessible à distance permettrait une exploitation plus efficiente et économe en énergie. Objectif décret tertiaire. Une étude de faisabilité est à prévoir à court terme.

4 CES NARBONNE

4.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	04/03/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	1577 m ²
Energie Chauffage	ELEC PAC air/eau c/o
Rafrachissement	ELEC PAC air/eau c/o
Ventilation	VMC + CTA
Eau Chaude Sanitaire	Cumulus électrique

4.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
/	PAC air/eau c/o + Cassettes plafonnieres	CTA DF + batterie C/O	PAC air/eau c/o + Cassettes plafonnieres	Cumulus électrique	Oui

4.3 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					Absent (à mettre en sous station)

4.4 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				

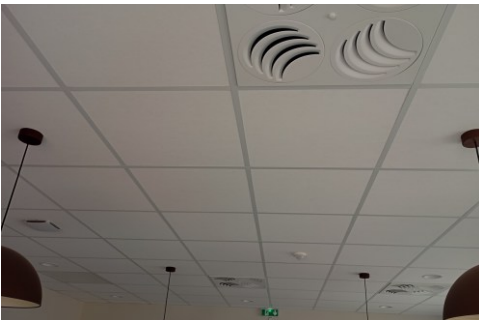
4.5 BILAN MAINTENANCE

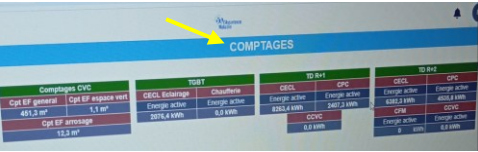
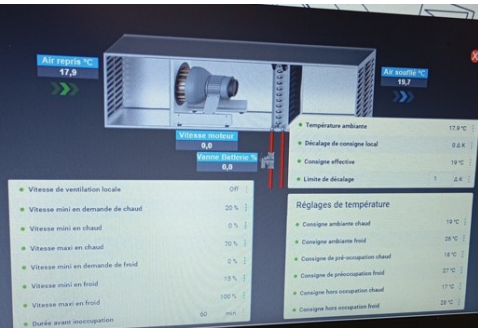
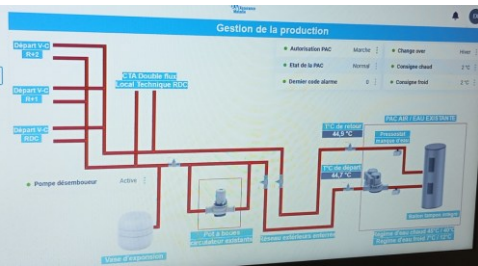
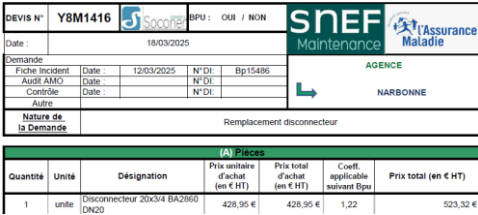
Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	NC	
Centrale detection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	NON	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NON	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	NON	Filtre magnétique à vérifier
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NON connecté	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	OUI	
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	OUI	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	MOYEN	Incomplet. Prévoir des passage plus réguliers

4.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
CTA SWEGON	Très bon état (système + réseaux + conduits + isolation) Prévoir un entretien plus régulier de la grille d'air neuf de la CTA et proposer la mise en place d'un grillage supplémentaire ou solution autre. Mettre à jour le panel de la CTA SWEGON (demande de maintenance)	   	Prestataire – P2 entretien + P5 sur devis

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Caisson extraction VMC	Très bon état		RAS
Emetteur cassette plafonnier	Prévoir un nettoyage des cassettes de la salle serveur (local avec GTC) ainsi que les capotages (présence de moisissure)		Prestataire – P2 Préventif
Bouches VMC	A nettoyer		Prestataire – P2 Préventif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Débits d'air	Faire une analyse des débits d'air dans le local de pause car il y a plus de grilles de soufflage que d'air repris Risque d'aspirer de l'air neuf non traité par les entrées d'air des fenêtres (consommation d'énergie) Récupérer le DOE avec les mesures de débit du réseau	   	Prestataire – fonctionnement
Adoucisseur	Adoucisseur à l'arrêt sans sel : étudier si cet équipement est nécessaire en cas d'appoint.		Prestataire – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
GTC	Système de comptage d'énergie sur la GTC non fonctionnel : analyser le problème	    	Prestataire Analyser le problème pour pouvoir réaliser un PFI
Disconnecteur	A changer. Devis validé. Mettre à jour les étiquettes des disconnecteurs		Prestataire – P5 Devis validé

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
PAC air / eau	Bon état (système + réseaux + isolation) Inventaire pas à jour Remplacer les filtres de l'armoire électrique de la PAC	  	Prestataire – P2 Préventif

4.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

4.8 PLAN DE PROGRES

Des travaux de rénovation énergétiques sont à prévoir :

- Remontée des compteurs d'énergies sur la GTC non fonctionnelle

La mise en place d'un système de comptage communicant et accessible à distance permettrait une exploitation plus efficiente et économe en énergie. Objectif décret tertiaire. Une étude de faisabilité est à prévoir à court terme.

5 CASTELNAUDARY

5.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	-
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	non
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	-
Energie Chauffage	Tri-split
Rafrachissement	Tri-split
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	-

5.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
-	Tri-split	VMC	Tri-split	-	-

5.3 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					

5.4 BILAN DE LA TRACABILITE

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

5.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	NC	
Centrale detection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	A changer	devis
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	NC	
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NC	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	NC	
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	NC	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	

5.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION

5.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

5.8 PLAN DE PROGRES

Aucun plan de prévu.

6 CONCLUSION

Au travers du diagnostic réalisé sur les sites de la CPAM de l'Aude, il apparaît que les installations CVC présentent des équipements récents en bon état.

Des axes d'amélioration sont identifiés en matière de pilotage énergétique. Le suivi des devis et demandes correctives est à jour selon les exigences du CCTP.

Ces éléments constituent une base pour la mise en place du futur marché de maintenance CVC et l'amélioration de la performance énergétique des sites.