

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
GARD - 30
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	03/04/2026	Première diffusion
1			
2			
3			
4			
5			

SOMMAIRE

1	OBJET DU PRESENT DOCUMENT	5
2	GENERALITES	5
2.1	PRESENTATION DU PERIMETRE	5
2.1	TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION	5
2.2	TRACABILITE DES DEVIS	6
2.3	CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	6
3	BEZIERS - HOURS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.1	PRESENTATION DU SITE	6
3.2	PERIMETRE TECHNIQUE	7
3.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	7
3.4	BILAN DE LA TRACABILITE	7
3.5	BILAN MAINTENANCE	7
3.6	SYNTHESE DES REMARQUES	8
3.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	15
3.8	PLAN DE PROGRES	22
4	ALES - CENTRE DE SANTE	23
4.1	PRESENTATION DU SITE	23
4.2	PERIMETRE TECHNIQUE	23
4.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	23
4.4	BILAN DE LA TRACABILITE	23
4.5	BILAN MAINTENANCE	24
4.6	SYNTHESE DES REMARQUES	24
4.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	27
4.8	PLAN DE PROGRES	28
4.9	INVENTAIRE TECHNIQUE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
5	CONCLUSION	29

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 du GARD (30) et exploités par le prestataire **SNEF**.

BÂTIMENT	VISITE
NIMES	30/01/2026
ALES	043/04/2026

2.1 TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION

Synthèse des demandes d'interventions :

DI CPAM-34	Refusée	Attente lecture	Attente de réalisation	Réalisation partielle	Clôturée	Total DI
2023	2				21	23
2024	3				88	91
2025		7	3	7	110	127
janv-26				4	18	22

Mauvais suivi des demandes (délais non respectés). Sujet remonté en réunion de bilan trimestriel et annuel.

2.2 TRACABILITE DES DEVIS

Synthèse des devis :

	Devis non réalisés		Devis réalisé		Devis Total		Taux de transformation
	Nbr	Montant	Nbr	Montant	Nbr	Montant	
2023	1	6159,04			1	6159,04	0%
2024	1	2502,9	1	1250,16	2	3753,06	50%
2025	1	37980,57			1	37980,57	0%
janv-26							
Total	3	46642,51 €	1	1250,16 €	4	47892,67 €	25%

Mauvais suivi des devis sur Missions. Devis transmis en direct au MOA sans être déposé sur Mission depuis 2023. Sujet remonté en réunion de bilan trimestriel et annuel.

2.3 CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Analyse des consommations issus des relevés prestataires sur la GMAO

Caisse	Bâtiment	Typologie	Compteurs	Equation référence	R ²	Période de référence	DJU réf.	Nbi (Réf.) [kWh]	m ²	Ratio kWh/m ² /an
30	NIMES	FIOUL	CHAUDIERE	0		Suppression de cette énergie	1400			
30	NIMES	ELEC	PAC	0		A créer - Octobre 2026 à mai 2027	1400			
30	ALES	ELEC	PAC	0		A créer - Octobre 2026 à mai 2027	1400			

Absence des données archivées en GMAO ou non complètes pour les sites

Mise en place de compteurs énergie électriques sur les PAC de Nîmes et d'Ales.

3 NÎMES – SIEGE SOCIAL

3.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	30/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON / Plan de comptage Elec non opérationnel
Type de marche	P2 PFI
Surface du bâtiment	10 171 m ²
Energie Chauffage	ELEC (PAC) + FIOUL (SECOURS)
Rafraichissement	OUI – PAC
Ventilation	CTA + VMC
Eau Chaude Sanitaire	Cumulus électrique (douches)

3.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage FIOUL	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
2 Chaudières	2 PAC	VMC, CTA (x2)	2 PAC + 1 GF + 1 VRV	Cumulus électrique	Regul energie

3.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale		X			
Portes		X			
Eclairage	X				
Encombrement			X		Stockage déchets maintenance dans les locaux
Calorifuge		X			
Armoire électrique		X			Armoire à ranger
Schéma électrique	X				
Schéma de principe				X	A compléter

3.4 BILAN DE LA TRACABILITE

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

3.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien annuel chaudière/bruleur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Contrôle detection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	NON	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	NON	
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NON	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	NON	
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	NON	

Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NON	

3.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Climatiseurs	Entretiens des 3 unités de climatisation non réalisé		Prestataire – P2 Forfait entretien
GF RDC HALL	Le GF est à l'arrêt. Le moteur de ventilateur est HS. Le contrôle d'absence de fuite de fluide frigorigène est à faire.		Prestataire – P3 Remplacement du ventilateur Prestataire – P2 Forfait entretien
PAC DAIKIN N°2	La PAC n°2 est en défaut. Un de ses compresseurs est à l'arrêt pour une fuite de fluide frigorigène, et résistance de carter HS. Une intervention est en cours avec DAIKIN et SNEF.		Prestataire – P2 Forfait entretien et correctif Devis en cours avec DAIKIN

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Bur.408 – Ventilo-convecteur	Demande d'intervention ouverte avec un diagnostic d'un servo-moteur de la vanne 2 voies à remplacer.		Prestataire – P2 Forfait correctif
Climatiseurs – charge < 5 teq.CO ²	Mettre en place les étiquettes avec les dates d'entretien comme celles utilisées pour les ventilo-convecteurs des étages.		Prestataire – P2 Forfait entretien
Réseau CO en toiture R+7 nord	La protection Alu calorifugée du réseau chauffage a été dégradée par les travaux de réfection toitures.		Prestataire – P2 Forfait correctif

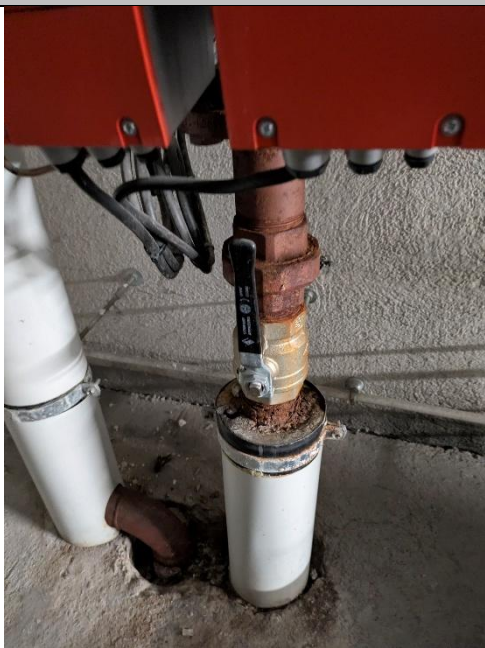
EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Local CTA Sous-sol	Evacuer les filtres usagés et ventilateur HS		Prestataire – P2 Forfait entretien
CTA centre R+7	Cable télécommande abimé. Risque électrique		Prestataire – P2 Correctif Remplacer le câble

EQUIPEMEN TS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Réseau Change- Over Toiture R+7	Plusieurs Thermomètre HS A remplacer		Prestataire – P2 Correctif
Réseau Change- Over Toiture R+7	Vanne motorisée change- over désaccouplée A réparer		Prestataire – P2 Correctif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VRV Hall	Date entretien du VRV dépassée (Réglementaire)		Prestataire – P2 Forfait entretien
CTA Archive R-1	CTA Archive non fonctionnelle. Entretien et paramétrage à réaliser		Prestataire – P2 Correctif
CTA Archive R-1	Corrosion des raccords non calorifugés.	 	Prestataire – P2 Correctif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Pompe primaire chauffage Chaudière	La pompe primaire fuit. Garniture de pompe à remplacer.		Prestataire – P3 Correctif
Chaudière fioul	Chaudière n°1 Rampe injection démonté par le technicien. A remettre en place		Prestataire – P2 Forfait entretien

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Disconnecteur r chaufferie	Disconnecteur non contrôlé (Réglementaire)		Prestataire – P2 Forfait entretien
Disconnecteur r CTA	Disconnecteur non contrôlé (Réglementaire)		Prestataire – P2 Forfait entretien

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
CTA HAL R-1	Corrosion des raccords non calorifugés. (Sur réseau EC – Attention change-over)		Prestataire – P2 Forfait entretien

3.7 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
Chaudière acier	Chaudière n°2	1	GUILLOT	LR24			700 kW	2011	MOYEN
Chaudière acier	Chaudière n°3	1	GUILLOT	Totaltub D 690			770 kW	2003	VETUSTE
Brûleur FOD	Brûleur ch. n°2	1	CUENOD	C75 H201 T3			320-750 kW	2011	MOYEN
Brûleur FOD	Brûleur ch. n°3	1	CUENOD	C100 H 201 FR			300-1000 kW	2001	VETUSTE
Circulateur primaire simple	pompe simple	1	SALMSON	PM 100.160.4.4				1978	MAUVAIS
Circulateur primaire simple	pompe simple	1	SALMSON	PM 100.160.4.4				1978	MAUVAIS
Circulateur secondaire simple	circuit ventilo-convecteurs Est	1	SALMSON	DCX80-50N				2012	MOYEN
Circulateur secondaire simple	circuit ventilo-convecteurs Ouest	1	SALMSON	DCX80-50N				2012	MOYEN
Circulateur secondaire simple	circuit ventilo-convecteurs Sud	1	SALMSON	DCX65-90N				2012	MOYEN
Circulateur secondaire double	circuit ventilo-convecteurs Nord	1	SALMSON	DCX65-90N				2012	MOYEN
Circulateur secondaire double	circuit panneau rayonnants	1	SALMSON	DXM 40-110N				2010	MOYEN
Circulateur circuit CTA archives	CTA	1	SALMSON	DCX50-50N				2012	MOYEN
Circulateur primaire double	depart change over	1	SALMSON	DIE208-13/5.5-2G-IE4			64 m3/h	2017	BON
Circulateur primaire double	depart appoint de chaleur	1	SALMSON	SIRIUX-D 50-80			15 m3/h	2017	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
Pompe FOD	FOD	1	MOUVEX					1984	MAUVAIS
Pompe FOD	FOD	1	MOUVEX					1984	MAUVAIS
Régulateur circuit primaire	cascade chaudières	1	DISTEC CONTROLS	ECP-203				2012	MOYEN
Régulateur circuit secondaire	régulation circuit ventilo Nord	1	DISTEC CONTROLS	ECP-203				2012	MOYEN
Régulateur circuit secondaire	régulation circuit ventilo Sud	1	DISTEC CONTROLS	ECP-203				2012	MOYEN
Régulateur circuit secondaire	régulation circuit ventilo Est	1	DISTEC CONTROLS	ECP-203				2012	MOYEN
Régulateur circuit secondaire	régulation circuit ventilo Ouest	1	DISTEC CONTROLS	ECP-203				2012	MOYEN
Interface de visualisation		1	DISTEC CONTROLS					2012	MOYEN
Vanne 2 voies motorisées	cascade chaudière n°2	1	LANDIS & GYR	SQL 32.01				1982	MAUVAIS
Vanne 2 voies motorisées	cascade chaudière n°3	1	SIEMENS	SQL 33.00				2011	MOYEN
Vanne 2 voies motorisées	recyclage primaire	1	SIEMENS	SQL 33.00				2001	MAUVAIS
Vanne 3 voies motorisées	circuit ventilo-convecteurs Nord	1	SIEMENS	VXF31,80/SKB32,50/F				2012	MOYEN
Vanne 3 voies motorisées	circuit ventilo-convecteurs Sud	1	SIEMENS	VXF31,80/SKB32,50/F				2012	MOYEN
Vanne 3 voies motorisées	circuit ventilo-convecteurs Est	1	SIEMENS	VXF31,100/SKC32,60				2012	MOYEN
Vanne 3 voies motorisées	circuit ventilo-convecteurs Ouest	1	SIEMENS	VXF31,100/SKC32,59				2012	MOYEN
Expansion	Module de maintien de pression	1	PNEUMATEX	PAF A0 1000-400 v				2004	MAUVAIS
Echangeur	echangeur appoint de chaleur	1	SONDEX	S7A-ST16-34-TK				2017	BON
Compteur d'appoint d'eau	remplissage circuit	1	PONT A MOUSSON	Classe A				1982	MAUVAIS
Disconnecteur		1	WATTS	BA 009				2011	MOYEN
Compteur de calorie		1	SOMESCA	S 220 110				1997	MAUVAIS
Traitement d'eau ECS	Adoucisseur + Bac à sel	1		AFP 25				1995	MAUVAIS
Stockage FOD	Cuve n°1	1						1969	VEUSTE
Stockage FOD	Cuve n°2	1						1969	VEUSTE
Jauge pneumatique FOD	Cuve n°1	1						1984	VEUSTE
Jauge pneumatique FOD	Cuve n°2	1						1984	VEUSTE
Pompe puisard		1	LMT	LS 71				1991	VEUSTE
Soupape de sécurité	chaudière n°2	1	WATTS	174 A BZ3-T				2011	MOYEN

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
Soupape de sécurité	chaudière n°2	1	WATTS	174 A BZ3-T				2011	MOYEN
Soupape de sécurité	chaudière n°3	1	WATTS	174 A BZ3-T				2011	MOYEN
Soupape de sécurité	chaudière n°3	1	WATTS	174 A BZ3-T				2011	MOYEN
Aquastat de sécurité	chaudière n°2 régulation	1	LANDIS & GYR	RAK 3				2011	MOYEN
Aquastat de sécurité	chaudière n°2	1	LANDIS & GYR	TU 50				2011	MOYEN
Aquastat de sécurité	chaudière n°3 régulation	1	SIEMENS	RAK-TR				2011	MOYEN
Aquastat de sécurité	chaudière n°3	1	SIEMENS	RAZ-STB				2011	MOYEN
Contrôleur de débit		1	CALEFI	626				2012	MOYEN
Circulateur primaire eau glacée		1	SALMSON	NR 114-4 B				1978	VEUSTE
Circulateur primaire eau glacée		1	SALMSON	NR 114-4 B				1978	VEUSTE
Expansion	Vase à membrane	1						1978	VEUSTE
Expansion	Vase à membrane	1						1978	VEUSTE
Horloge ventilo-convecteurs	régulation service secours	1	FLASH	MONOTRON 200				1994	VEUSTE
Compteur d'appoint réseau		1	SAPPEL	AQUARIUS 15				1990	VEUSTE
Disconnecteur		1	WATTS	9				1990	VEUSTE
Soupape de sécurité		1						1978	VEUSTE
Soupape de sécurité		1						1978	VEUSTE
Contrôleur de débit	circuit condenseur	1	CALEFI	626				1998	VEUSTE
Contrôleur de débit	circuit eau glacée n°1	1	SIKA					1997	VEUSTE
Contrôleur de débit	circuit eau glacée n°2	1	SIKA					1997	VEUSTE
Circulateur circuit secondaire	circuit ventilo-convecteurs RdC	1	SALMSON	Euramo C2500				1978	VEUSTE
Régulateur circuit secondaire	circuit ventilo-convecteurs RdC	1	LANDIS & GYR	RVL 41.10				1978	VEUSTE
Vanne 3 voies motorisées	circuit ventilo-convecteurs RdC	1	LANDIS & GYR	SQD 32.10				1978	VEUSTE
Caisson de Traitement d'Air		1	DELCHI					1978	VEUSTE
Ventilateur d'extraction		1	Aldes					2010	MOYEN
Régulateur traitement d'air	Batterie chaude + froide	1	LANDIS & GYR	RWF 61.3				1996	VEUSTE
Régulateur traitement d'air	Antigel	1	LANDIS & GYR	QAF 21.2				1985	VEUSTE

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
Registre d'air motorisé	Caisson de soufflage	1	LANDIS & GYR	SMC 61				1978	VEUSTE
Registre d'air motorisé	Caisson de reprise	1	LANDIS & GYR	SQB 61.1				1978	VEUSTE
Batterie à eau chaude		1	DELCHI	SWU 2430450801				1978	VEUSTE
Batterie à eau glacée		1	DELCHI	SW 2430450801				1978	VEUSTE
Vanne 3 voies motorisées	Batterie chaude	1	LANDIS & GYR	SKD 62				2000	VEUSTE
Vanne 3 voies motorisées	Batterie froide	1	LANDIS & GYR	SQX 61				1997	VEUSTE
Centrale de traitement d'air 5	Chauffage par batterie électrique	1	TRANE	CCTA 005			32 kW	2011	MOYEN
Centrale de traitement d'air Nord	Chauffage par batterie eau chaude	1	CIAT	Floway Classic RHE				2017	BON
Centrale de traitement d'air sud	Chauffage par batterie eau chaude	1	CIAT	Floway Classic RHE				2017	BON
Centrale de traitement d'air centre	Chauffage par batterie eau chaude	1	CIAT	Floway Classic RHE				2017	BON
Pompe à chaleur	Chauffage	1	DAIKIN	EWYD260AJYNN			274 kW	2010	MOYEN
Pompe à chaleur	Chauffage	1	DAIKIN	EWYD260AJYNN			274 kW	2010	MOYEN
Régulateur	CTA 5	1	T.A.C	TAC Xenta 302 (C-92-05)				2011	MOYEN
Sonde de T° de gaine	CTA 5	1	T.A.C	STD100,STD101 (D-12-61)				2011	MOYEN
Vanne trois voies à siège	CTA 5	1	T.A.C	TAC VENTA V341 (F-30-50)				2009	MOYEN
AUTOMATE	Armoire électrique Toiture R+7	1	SCHNEIDER	SXWAUTSVR10001				2017	BON
Vanne 3 voies motorisées	ALLER CHAUFFERIE échangeur R+7	1	SCHNEIDER	VG311FC				2017	BON
VMC simple flux	Nord	1	VIM	JBHB ECO ECM				2017	BON
VMC simple flux	Sud	1	VIM	JBHB ECO ECM				2017	BON
PAC Rdc Accueil	Rafratchissement	1	WESPER	AQL35			35,9 kW	2010	MAUVAIS
Groupe VMC	Ventilation	1	ALDES	C.VEC micro-watt + VEKITA +			/	2010	MOYEN
Bouche VMC	Soufflage / reprise	1	ALDES	TDA PRESENCE			/	2010	MOYEN
Superviseur	/	1	Panaora	EZ 150D				2010	MOYEN
REGULATEUR	/	1	T.A.C	TAC Xenta 401 (C-92-06)				2010	MOYEN
MODULE DE SORTIES ANALOGIQUE	/	1	T.A.C	TAC Xenta 491/492 (C-92-30)				2010	MOYEN
MODULE D'ENTREES ET DE SORTIES ANALOGIQUES	/	1	T.A.C	TAC Xenta 451A/452A				2010	MOYEN

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
MODULE D'ENTREES ET DE SORTIES TOR	/	1	T.A.C	TAC Xenta 421A/422A				2010	MOYEN
MODULE D'ENTREES LOGIQUES	/	1	T.A.C	Xenta 411/412 (C-92-10)				2010	MOYEN
DETECTEUR DE CONDENSATION	/	1	T.A.C	SCP110/SCC110				2010	MOYEN
CONTROLEUR DE DEBIT POUR LIQUIDE	/	1	T.A.C	DBSF1KPL				2010	MOYEN
VANNE 3 VOIES A SIEGE	/	1	T.A.C	TAC VENTA V341 (F-30-50)				2010	MOYEN
MOTEUR POUR VANNES	/	1	T.A.C	TAC FORTA M800 (G-40-36)				2010	MOYEN
VANNE 3 VOIES A SIEGE	/	1	T.A.C	VZ 28 ,38				2010	MOYEN
MOTEUR POUR VANNE 3 VOIES	/	1	T.A.C	MZ88T				2010	MOYEN
BOITIER MURAUX D'AMBIANCE	/	1	T.A.C	STR100				2010	BON
SONDE RESULTANTE	/	1	T.A.C	SOND-10K-N-SPE				2010	BON
Centrale de traitement d'air 5	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 005			6 kW	2011	BON
Centrale de traitement d'air 7	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 007			10 kW	2011	BON
Centrale de traitement d'air 9	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 009			12 kW	2011	BON
Centrale de traitement d'air 12	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 012			15 kW	2011	BON
Régulateur	1 par CTA 4,5,7,9,12	5	T.A.C	TAC Xenta 302 (C-92-05)				2011	BON
Sonde de T° de gaine	1 par CTA 4,5,7,9,12	5	T.A.C	STD100,STD101 (D-12-61)				2011	BON
Vanne trois voies à siège	1 par CTA 4,5,7,9,12	5	T.A.C	TAC VENTA V341 (F-30-50)				2011	BON
Cerveau moteur de vanne	1 par CTA 4,5,7,9,12	5	T.A.C	TAC FORTA M400(G-40-22)				2011	BON
Centrale de traitement d'air 4	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 004			13 kW	2011	BON
Centrale de traitement d'air 100	Chauffage / Rafraîchissement par batterie à eau	1	CIAT	CLIMACIAT airtech 100			Ch.30 kW Ra.35kW	2010	BON
Groupe gainable	Chauffage	1	CIAT	UTA370			/	2010	BON
Pompe chauffage	Alimentation batterie +	1	SALMSON	DXM40-45N			/	2010	BON
Pompe chauffage	Alimentation panneaux rayonnants	1	SALMSON	DXM40-110N PN6/10			/	2010	BON
Régulateur	CTA 4	1	T.A.C	TAC Xenta 302 (C-92-05)				2011	BON
Sonde de T° de gaine	CTA 4	1	T.A.C	STD100,STD101 (D-12-61)				2011	BON
Vanne trois voies à siège	CTA 4	1	T.A.C	TAC VENTA V341 (F-30-50)				2011	BON
Cerveau moteur de vanne	CTA 4	1	T.A.C	TAC FORTA M400(G-40-22)				2011	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
Extracteur ventilation Archives	Ventilateur simple	1	TRANE	CCTA 005			/	2011	BON
Extracteur parking	Ventilateur simple	1	Vim	KDTA f400				2017	BON
Extracteur parking	Ventilateur simple	1	Vim	KDTA f400				2017	BON
Ventilo-convecteurs r+1	Ventilo non carrossé	93	Ciat	Major line NCV				2019	BON
Ventilo-convecteurs r+2	Ventilo non carrossé	93	Ciat	Major line NCV				2017	BON
Ventilo-convecteurs r+3	Ventilo non carrossé	93	Ciat	Major line NCV				2018	BON
Ventilo-convecteurs r+4	Ventilo carrossé	24	Ciat	Major line NCV				2017	BON
Ventilo-convecteurs r+5	Ventilo carrossé	24	Ciat	Major line NCV				2017	BON
Ventilo-convecteurs r+6	Split system salle informatique	1	Hitachi	SUMMIT RAC-35PEC			PFroid : 3.5Kw	2017	BON
Ventilo-convecteurs r+6	Ventilo carrossé	24	Ciat	Major line NCV				2017	BON
Panneaux rayonnants		12						2010	BON
Split-system froid seul	REZ DE CHAUSSEE	3	DAIKIN					2017	BON
Split-system froid seul	SOUS-SOL (R-2)	1	DAIKIN					2017	BON
Split-system froid seul	BUREAU N°315	1	DAIKIN					2017	BON
Vanne 3 voies motorisées	ALLER CHAUFFERIE échangeur R+7	1	SCHNEIDER	VG311FC				2017	BON
VMC simple flux	Nord	1	VIM	JBHB ECO ECM				2017	BON
VMC simple flux	Sud	1	VIM	JBHB ECO ECM				2017	BON
PAC Rdc Accueil	Rafraichissement	1	WESPER	AQL35			35,9 kW	2010	MAUVAIS
Groupe VMC	Ventilation	1	ALDES	C.VEC micro-watt + VEKITA +			/	2010	MOYEN
Bouche VMC	Soufflage / reprise	1	ALDES	TDA PRESENCE			/	2010	MOYEN
Superviseur	/	1	Panaora	EZ 150D				2010	MOYEN
REGULATEUR	/	1	T.A.C	TAC Xenta 401 (C-92-06				2010	MOYEN
MODULE DE SORTIES ANALOGIQUE	/	1	T.A.C	TAC Xenta 491/492 (C-92-30)				2010	MOYEN
MODULE D'ENTREES ET DE SORTIES ANALOGIQUES	/	1	T.A.C	TAC Xenta 451A/452A				2010	MOYEN
MODULE D'ENTREES ET DE SORTIES TOR	/	1	T.A.C	TAC Xenta 421A/422A				2010	MOYEN
MODULE D'ENTREES LOGIQUES	/	1	T.A.C	Xenta 411/412 (C-92-10)				2010	MOYEN

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
DETECTEUR DE CONDENSATION	/	1	T.A.C	SCP110/SCC110				2010	MOYEN
CONTROLEUR DE DEBIT POUR LIQUIDE	/	1	T.A.C	DBSF1KPL				2010	MOYEN
VANNE 3 VOIES A SIEGE	/	1	T.A.C	TAC VENTA V341 (F-30-50)				2010	MOYEN
MOTEUR POUR VANNES	/	1	T.A.C	TAC FORTA M800 (G-40-36)				2010	MOYEN
VANNE 3 VOIES A SIEGE	/	1	T.A.C	VZ 28 ,38				2010	MOYEN
MOTEUR POUR VANNE 3 VOIES	/	1	T.A.C	MZ88T				2010	MOYEN
BOITIER MURAUX D'AMBIANCE	/	1	T.A.C	STR100				2010	BON
SONDE RESULTANTE	/	1	T.A.C	SOND-10K-N-SPE				2010	BON
Centrale de traitement d'air 5	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 005			6 kW	2011	BON
Centrale de traitement d'air 7	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 007			10 kW	2011	BON
Centrale de traitement d'air 9	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 009			12 kW	2011	BON
Centrale de traitement d'air 12	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 012			15 kW	2011	BON
Régulateur	1 par CTA 4,5,7,9,12	5	T.A.C	TAC Xenta 302 (C-92-05)				2011	BON
Sonde de T° de gaine	1 par CTA 4,5,7,9,12	5	T.A.C	STD100,STD101 (D-12-61)				2011	BON
Vanne trois voies à siège	1 par CTA 4,5,7,9,12	5	T.A.C	TAC VENTA V341 (F-30-50)				2011	BON
Cerveau moteur de vanne	1 par CTA 4,5,7,9,12	5	T.A.C	TAC FORTA M400(G-40-22)				2011	BON
Centrale de traitement d'air 4	Chauffage par batterie à eau	1	TRANE	CCTA 004			13 kW	2011	BON
Centrale de traitement d'air 100	Chauffage / Rafraîchissement par batterie à eau	1	CIAT	CLIMACIAT airtech 100			Ch.30 kW Ra.35kW	2010	BON
Groupe gainable	Chauffage	1	CIAT	UTA370			/	2010	BON
Pompe chauffage	Alimentation batterie +	1	SALMSON	DXM40-45N			/	2010	BON
Pompe chauffage	Alimentation panneaux rayonnants	1	SALMSON	DXM40-110N PN6/10			/	2010	BON
Régulateur	CTA 4	1	T.A.C	TAC Xenta 302 (C-92-05)				2011	BON
Sonde de T° de gaine	CTA 4	1	T.A.C	STD100,STD101 (D-12-61)				2011	BON
Vanne trois voies à siège	CTA 4	1	T.A.C	TAC VENTA V341 (F-30-50)				2011	BON
Cerveau moteur de vanne	CTA 4	1	T.A.C	TAC FORTA M400(G-40-22)				2011	BON
Extracteur ventilation Archives	Ventilateur simple	1	TRANE	CCTA 005			/	2011	BON
Extracteur parking	Ventilateur simple	1	Vim	KDTA f400				2017	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
Extracteur parking	Ventilateur simple	1	Vim	KDTA f400				2017	BON
Ventilo-convecteurs r+1	Ventilo non carrossé	93	Ciat	Major line NCV				2019	BON
Ventilo-convecteurs r+2	Ventilo non carrossé	93	Ciat	Major line NCV				2017	BON
Ventilo-convecteurs r+3	Ventilo non carrossé	93	Ciat	Major line NCV				2018	BON
Ventilo-convecteurs r+4	Ventilo carrossé	24	Ciat	Major line NCV				2017	BON
Ventilo-convecteurs r+5	Ventilo carrossé	24	Ciat	Major line NCV				2017	BON
Ventilo-convecteurs r+6	Split system salle informatique	1	Hitachi	SUMMIT RAC-35PEC			PFroid : 3.5Kw	2017	BON
Ventilo-convecteurs r+6	Ventilo carrossé	24	Ciat	Major line NCV				2017	BON
Panneaux rayonnants		12						2010	BON
Split-system froid seul	REZ DE CHAUSSEE	3	DAIKIN					2017	BON
Split-system froid seul	SOUS-SOL (R-2)	1	DAIKIN					2017	BON
Split-system froid seul	BUREAU N°315	1	DAIKIN					2017	BON

3.8 PLAN DE PROGRES

- Suppression des chaudières fioul et raccordement du réseau au RCU (prévu 2027)
- Remplacement des PAC en toitures
- Mise en place d'un plan de comptage CVC (existant partiel)
-

4 ALES – AGENCE ET CENTRE DE SANTEE

4.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	03/04/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	OUI / GAZ général
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	2036 m ²
Energie Chauffage	ELEC + GAZ (secours)
Rafrachissement	OUI – PAC
Ventilation	VMC et CTA
Eau Chaude Sanitaire	Cumulus électrique sous-éviers

4.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière Secours	PAC	CTA double flux	PAC	Cumulus électrique 100L	NON

4.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale			X		
Portes			X		
Eclairage			X		
Encombrement			X		Stockage des produits dans le local chaufferie
Calorifuge			X		
Armoire électrique		X			
Schéma électrique		X			AE Plan à mettre à jour
Schéma de principe			X		Schéma de principe non à jour

4.4 BILAN DE LA TRACABILITE

	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie		X		Livret chaufferie non complet – mal organisé
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	NON	Retard
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	NON	Retard
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	NON	Absent
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de débouage	PREVENTIF	NC	
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NC	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	NON	
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	OUI	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	

4.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Climatiseur	Toiture R+3 Ancienne unité de climatisation – à déposer et recycler.		Prestataire – Hors forfait P5 Devis
Cassettes 4voies RDC	Remplacement des UI (VRV) du rdc, par des cassettes 4 voies raccordé au réseau change-over.		Prestataire – P2 Ajout au marché

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Rideau Air Chaud	Entretien du rideau d'air chaud non réalisé. Filtre à remplacer.		Prestataire – P2 Maintenance
PAC Carrier	Absence de compteur énergie ou électrique. Proposer l'ajout d'un compteur pour mesurer les consommations et définir une cible de consommation.		Prestataire – P5 Hors forfait
Disconnecteur PAC	Absence du contrôle du disconnecteur en 2025. A rattraper		Prestataire – P2 Maintenance réglementaire
Chaudière gaz	Entretien 2026 à planifier		Prestataire – P2 Maintenance

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Coffret chaufferie	Vitre du boîtier brisée. A remplacer		Prestataire – P2 Maintenance Remplacer la vitre
Local chaufferie	Stockage de produits et déchets dans le local. A évacuer		Prestataire – P2 entretien
Clim. Local info	Les liaisons frigorifiques sont sorties du chemin de câble et les calorifuges détériorés. A reprendre. Suite des travaux suppression du VRV		Prestataire – P5 Hors forfait

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
CTA Bureaux	Le pressostat de la CTA est à remplacer.		Prestataire – P2 Correctif

4.7 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
Chaudière avec brûleur atmosphérique gaz naturel	Chaudière n°1	1	Guillot	Condensagaz			232 Kw	1988	MOYEN
Circulateur chauffage primaire simple	Recyclage chaudière	1	Grundfos	UPS 65-120				2004	MOYEN
Circulateur chauffage secondaire double	circuit radiateurs	1	Grundfos	UPSD 50-120				1997	MOYEN
Circulateur chauffage secondaire double	circuit ventilo-convecteurs	1	Grundfos	UPSD 80-120				1978	MOYEN
Régulateur circuit secondaire	circuit rad. et ventilo-convect.	1	LANDIS & GYR	RVL 55				1997	VETUSTE
Vanne trois voies motorisées	circuit radiateurs	1	LANDIS & GYR	SQK 34				1997	VETUSTE
Régul chauff. Second. (mot/vanne)	circuit ventilo-convecteurs	1	LANDIS & GYR	SQK 34				1997	VETUSTE
Expansion circuit chaud	Vase à membrane	1	Gitral	MB 80				2011	MOYEN
Expansion circuit chaud		1						2011	MOYEN
Disconnecteur		1	Watts	BA 009 DN 20				2001	MOYEN
Soupape de sécurité	chaudière	2		DN 25				2001	MOYEN
Contrôleur de débit		1	CALEFI	626				2002	MOYEN
Pressostat de sécurité		1	Penn	PLT 056 N 027				1997	MOYEN

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
Pompe à chaleur	Change over - RDC	1	CARRIER	30RQ-160R-A0245	R-32	18,30 kg	160kW	2024	NEUF
Circulateur secondaire double		1	Grundfos	UPSD 80/120				2003	MOYEN
Expansion circuit CO	Vase à membrane	1	Zilmet					2010	MOYEN
Compteur d'appoint réseau		1	Schlumberger	Narval				2001	MOYEN
Disconnecteur		1	WATTS	BA 009 DN 15				2001	MOYEN
Ventilo-convecteurs		35	WESPER					1978	VESTUSTE
Cassettes 4 voies	RDC	4	WESPER	Grande taille				2026	NEUF
Cassettes 4 voies	RDC	19	WESPER	Petite taille				2026	NEUF
Radiateurs	Ensemble circulations et escaliers	1						1978	VETUSTE
Chauffage et climatisation par détente directe		0	Hitachi	46 E48631 RAS 10FXNE				2013	MOYEN
Chauffage et climatisation par détente directe		0	Hitachi	47 E48631 RAS 10FXNE				2013	MOYEN
Caisson VMC	Sanitaires et LT	1	ALDES	CVEC 1000 C4			0,245 kW	2013	MOYEN
Caisson VMC	Sanitaires et LT	1	ALDES	CVEC 1000 C4			0,245 kW	2013	MOYEN
Caisson VMC	Sanitaires et LT	1	ALDES	CVEC 1000 C4			0,245 kW	2013	MOYEN
Caisson VMC	Sanitaires et LT	1	ALDES	CVEC 2500 C4			0,735 kW	2013	MOYEN
Centrale de traitement d'Air	Air hygiénique des bureaux	1	ALDES	EL C ADF3			1,8 kW	2013	MOYEN
Caisson VMC	Salle serveur informatique	1	ALDES					2013	MOYEN
Split UE+UI	Salle serveur informatique	1	Hitachi	RAC-35YH6				2013	MOYEN
Split UE+UI	Espace médical	1	Panasonic	CU-3RE18SBE				2014	BON
Split UE+UI	Local DASRI	1	DAIKIN				2,5kW	2024	NEUF

4.8 PLAN DE PROGRES

Des travaux globaux de rénovations sont à prévoir. Vétusté des ventilo-convecteurs et des régulations. Le site est sous au décret tertiaire, et décret BACS. Le site n'est pas équipé de GTB.

La CPAM-30 a prévu de quitter les locaux dans un moyen terme. Pas d'investissement prévus.

5 CONCLUSION

Au terme du diagnostic réalisé sur les sites du siège de NÎMES et de l'agence d'ALES exploité par SNEF, il ressort que les installations de production CVC reposent sur un mix énergétique associant des pompes à chaleur et des production fioul ou gaz en relève très vétuste, avec un niveau d'équipement globalement correct sur Nîmes et vétustes sur Alès.

A noter que l'organisation d'exploitation est particulière sur cette caisse, avec un périmètre de maintenance P2 et complété avec une garantie P3. Le marché actuel prend fin en septembre 2028.

Les visites de site et l'analyse des données disponibles mettent en évidence plusieurs points de vigilance :

- La présence d'équipements vétustes ou en fin de vie
- Des écarts contractuels concernant l'exploitation et suivi énergétique
 - Un manque de traçabilité des interventions
 - Un manque de suivi des devis
 - Un pilotage énergétique à mettre en place,
 - Des délais de remise en état non respectés

Ces constats traduisent un potentiel d'amélioration, et de fiabilisation de l'exploitation et d'optimisation énergétique des sites.

L'ensemble de ces éléments constitue une base structurante pour l'évolution du futur marché de maintenance CVC, en intégrant une approche globale du pilotage énergétique, et une trajectoire de décarbonation progressive du site.