

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 HAUTE-GARONNE
MARCHE MAINTENANCE CVC
Février 2026

MAITRE D'OUVRAGE

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

BUREAU D'ETUDE – AMO EXPLOITATION MAINTENANCE

SOCONER | 21 rue des Amidonniers 31000 Toulouse

Indice	Etabli par	Date	Commentaires
0	DBE / LPE / FRA	27/02/2026	Première diffusion
1			
2			
3			
4			
5			

SOMMAIRE

1	OBJET DU PRESENT DOCUMENT	8
2	GENERALITES	8
2.1	PRESENTATION DU PERIMETRE	8
2.2	TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION	9
2.3	TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION	9
2.4	CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	9
3	12 PLACE SAINT-ETIENNE TOULOUSE	11
3.1	PRESENTATION DU SITE	11
3.2	PERIMETRE TECHNIQUE	11
3.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	12
3.4	BILAN DE LA TRACABILITE	12
3.5	BILAN MAINTENANCE	12
3.6	SYNTHESE DES REMARQUES	13
3.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	20
3.8	PLAN DE PROGRES	20
4	SAINT-GAUDENS – AGENCE (ANCIENNE)	21
4.1	PRESENTATION DU SITE	21
4.2	PERIMETRE TECHNIQUE	21
4.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	21
4.4	BILAN DE LA TRACABILITE	22
4.5	BILAN MAINTENANCE	22
4.6	SYNTHESE DES REMARQUES	23
4.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	26
4.8	PLAN DE PROGRES	26
5	MURET	26
5.1	PRESENTATION DU SITE	26

5.2	PERIMETRE TECHNIQUE	26
5.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	27
5.4	BILAN DE LA TRACABILITE	27
5.5	BILAN MAINTENANCE	27
5.6	SYNTHESE DES REMARQUES	28
5.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	33
5.8	PLAN DE PROGRES	33
6	BLAGNAC	33
6.1	PRESENTATION DU SITE	33
6.2	PERIMETRE TECHNIQUE	33
6.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	33
6.4	BILAN DE LA TRACABILITE	34
6.5	BILAN MAINTENANCE	34
6.6	SYNTHESE DES REMARQUES	34
6.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	35
6.8	PLAN DE PROGRES	35
7	COLOMIERS	36
7.1	PRESENTATION DU SITE	36
7.2	PERIMETRE TECHNIQUE	36
7.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	36
7.4	BILAN DE LA TRACABILITE	37
7.5	BILAN MAINTENANCE	37
7.6	SYNTHESE DES REMARQUES	37
7.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	42
7.8	PLAN DE PROGRES	43
8	SAINT-JEAN	43
8.1	PRESENTATION DU SITE	43
8.2	PERIMETRE TECHNIQUE	43

8.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	43
8.4	BILAN DE LA TRACABILITE	44
8.5	BILAN MAINTENANCE	44
8.6	SYNTHESE DES REMARQUES	44
8.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	48
8.8	PLAN DE PROGRES	48
9	SAINT-ALBAN	49
9.1	PRESENTATION DU SITE	49
9.2	PERIMETRE TECHNIQUE	49
9.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	49
9.4	BILAN DE LA TRACABILITE	49
9.5	BILAN MAINTENANCE	50
9.6	SYNTHESE DES REMARQUES	50
9.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	53
9.8	PLAN DE PROGRES	53
10	SAINT-GAUDENS AGENCE G.LAPENNE	53
10.1	PRESENTATION DU SITE	53
10.2	PERIMETRE TECHNIQUE	53
10.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	53
10.4	BILAN DE LA TRACABILITE	53
10.5	BILAN MAINTENANCE	54
10.6	SYNTHESE DES REMARQUES	54
10.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	57
10.8	PLAN DE PROGRES	57
11	SAINT-ORENS	58
11.1	PRESENTATION DU SITE	58
11.2	PERIMETRE TECHNIQUE	58
11.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	58

11.4	BILAN DE LA TRACABILITE	58
11.5	BILAN MAINTENANCE	59
11.6	SYNTHESE DES REMARQUES	59
11.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	63
11.8	PLAN DE PROGRES	64
12	LABEGE PFS	64
12.1	PRESENTATION DU SITE	64
12.2	PERIMETRE TECHNIQUE	64
12.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	64
12.4	BILAN DE LA TRACABILITE	64
12.5	BILAN MAINTENANCE	66
12.6	SYNTHESE DES REMARQUES	66
12.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	67
12.8	PLAN DE PROGRES	67
13	BAGATELLE AGENCE	68
13.1	PRESENTATION DU SITE	68
13.2	PERIMETRE TECHNIQUE	68
13.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	68
13.4	BILAN DE LA TRACABILITE	68
13.5	BILAN MAINTENANCE	69
13.6	SYNTHESE DES REMARQUES	69
13.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	70
13.8	PLAN DE PROGRES	70
14	PLAISANCE DU TOUCH	71
14.1	PRESENTATION DU SITE	71
14.2	PERIMETRE TECHNIQUE	71
14.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	71
14.4	BILAN DE LA TRACABILITE	71

14.5	BILAN MAINTENANCE	72
14.6	SYNTHESE DES REMARQUES	72
14.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	74
14.8	PLAN DE PROGRES	74
15	TOULOUSE SIEGE – SALLE INFORMATIQUE	75
15.1	PRESENTATION DU SITE	75
15.2	PERIMETRE TECHNIQUE	75
15.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	75
15.4	BILAN DE LA TRACABILITE	75
15.5	BILAN MAINTENANCE	76
15.6	SYNTHESE DES REMARQUES	76
15.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	77
15.8	PLAN DE PROGRES	77
16	CONCLUSION	78

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 tous situés sur le département de la **Haute-Garonne (31)** et sont exploités par le prestataire **SNEF**.

BÂTIMENT	VISITE
Espace santé 12 place Saint Etienne à Toulouse	26/01/2026
Agence de Saint Gaudens	02/02/2026
Agence de Muret	02/02/2026
Agence de Blagnac	30/01/2026
Agence de Colomiers	04/02/2026
Agence de Saint-Jean	30/01/2026
Agence de Saint Alban	23/01/2026
Agence Général Lapène Saint-Gaudens	02/02/2026
Agence de Saint-Orens	04/02/2026
Site de LABEGE PFS	04/02/2026
Agence de bagatelle	Non
Agence de Plaisance du touch	04/02/2026
Siège social de Toulouse	26/01/2026

2.2 TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION

Synthèse des demandes d'interventions :

DI CPAM-31	Refusée	Attente lecture	Attente de réalisation	Réalisation partielle	Clôturée	Total DI
2021					46	46
2022					81	81
2023					107	107
2024			1		89	90
2025				2	88	90
janv-26				2	6	8

2.3 TRACABILITE DES DEVIS P5

Synthèse des devis :

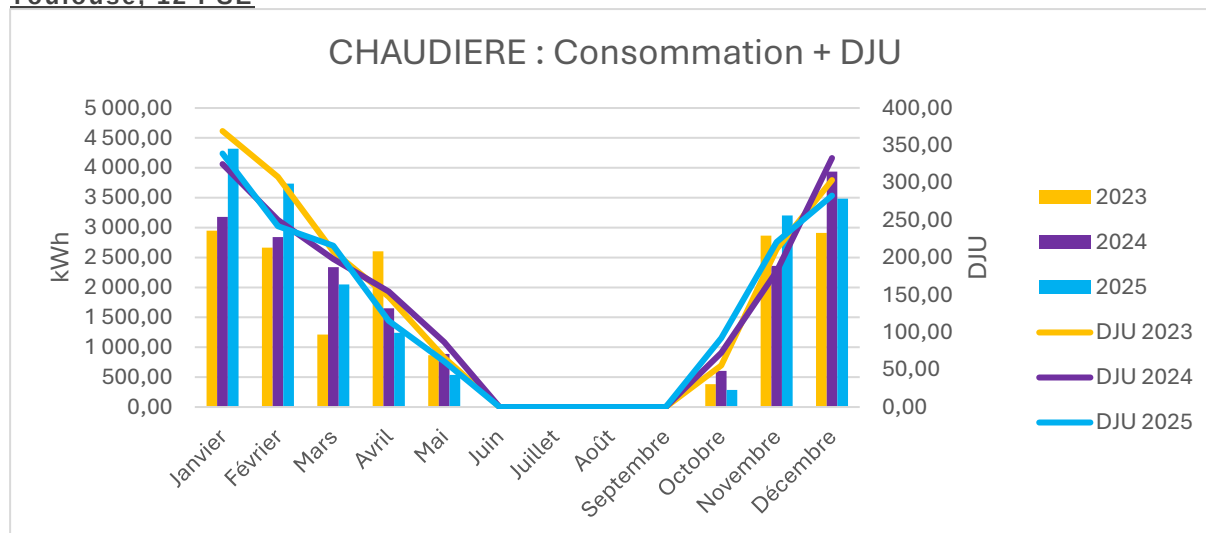
	Devis non réalisés		Devis réalisé		Devis Total		Taux de transformation
	Nbr	Montant	Nbr	Montant	Nbr	Montant	
2021	1	5 866,98 €	6	23 850,32 €	7	29 717,30 €	86%
2022	5	30 644,56 €	10	22 611,86 €	15	30 659,56 €	67%
2023	20	128 591,98 €	10	25 291,04 €	30	128 621,98 €	33%
2024	8	21 516,30 €	7	8 717,28 €	15	21 531,30 €	47%
2025	7	55 102,16 €	12	40 240,47 €	19	55 121,16 €	63%
janv-26	1	8 357,79 €	1	842,62 €	2	8 359,79 €	50%
Total	42	250 079,77 €	46	121 553,59 €	88	274 011,09 €	52%

2.4 CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

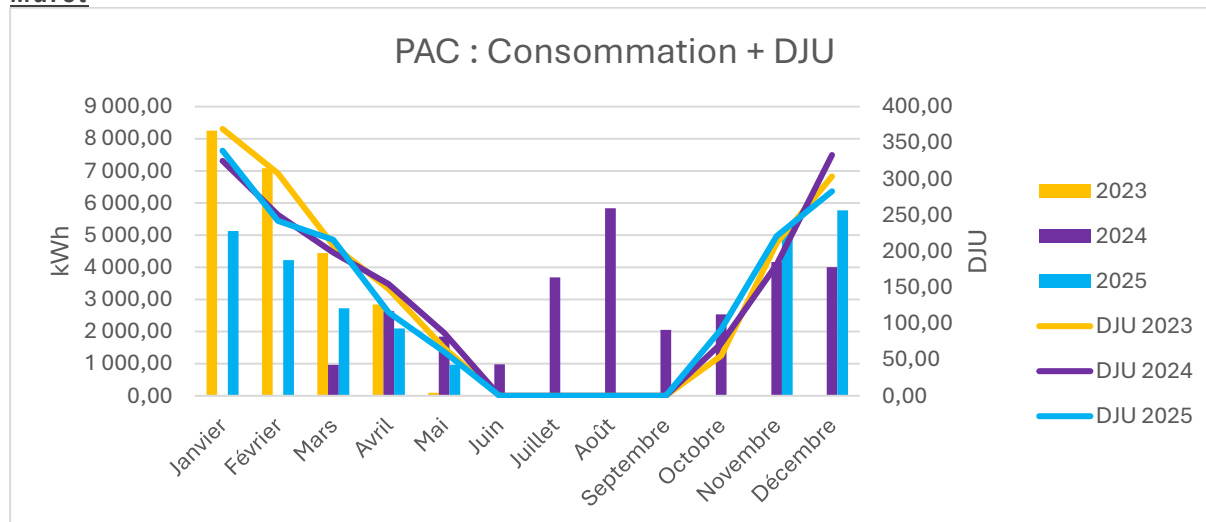
Analyse des consommations issus des relevés prestataires sur la GMAO

Caisse	Bâtiment	Typologie	Compteurs	Equation référence	R ²	Période de référence	DJU réf.	Nbi (Réf.) [kWh]	m ²	Ratio kWh/m ² /an
31	TOULOUSE 12 PSE	GAZ	GENERAL	y = 158,46 x DJU	0,949	Année 2023 - 2025	1610	255 121	2 604	97,97
31	MURET	ELEC	PAC	y = 17,701 x DJU	0,927	Année 2023 - 2025	1610	28 499	1 439	19,80
31	ST ORENS	GAZ+ELEC	Général GAZ + PAC Elec	y = 31,039 x DJU - 1220,2	0,778	Année 2023 - 2025	1610	48 753	862	56,56
31	PLAISANCE DU TOUCH	GAZ	GENERAL	y = 9,466 x DJU	0,964	Année 2023 - 2025	1610	15 240	100	152,40
31	ST-GAUDENS G.LAPENNE	ELEC	VRV	0		A créer - Octobre 2026 à mai 2027	1800	/	1 152	A définir

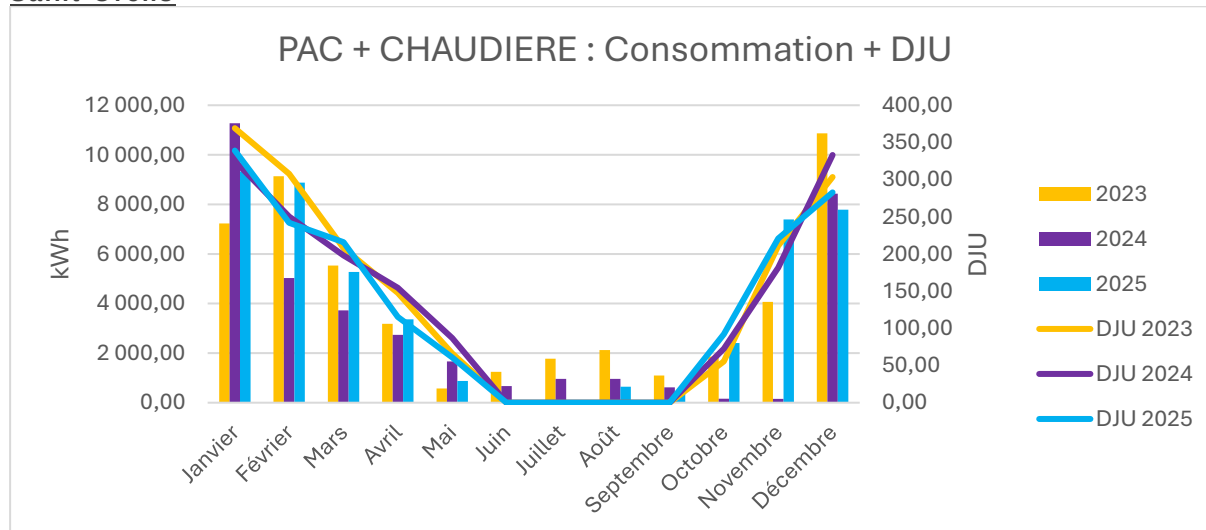
Toulouse, 12 PSE

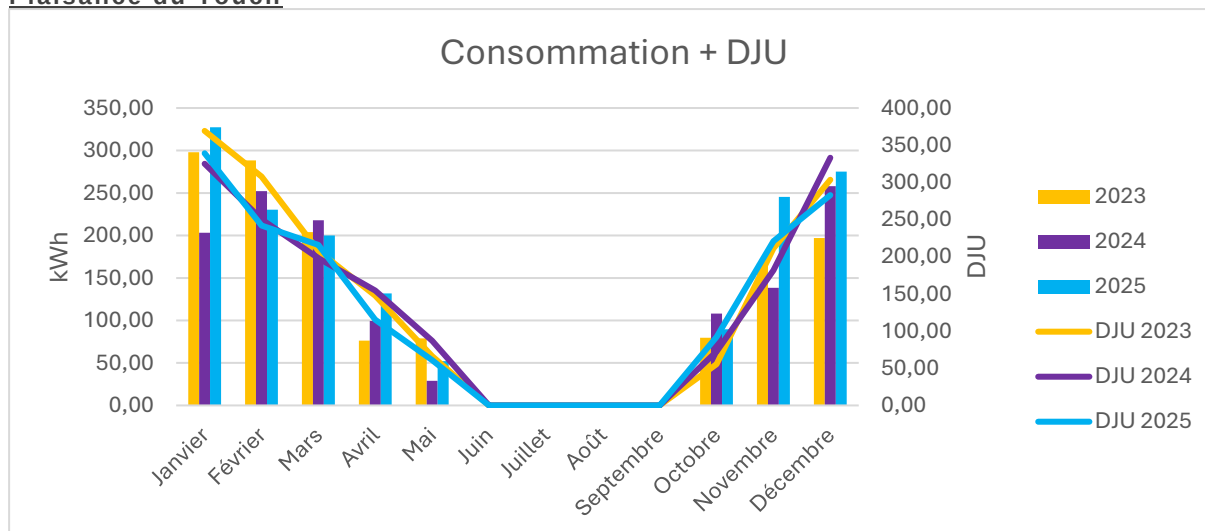


Muret



Saint-Orens



Plaisance du Touch

3 12 PLACE SAINT-ETIENNE TOULOUSE

3.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	26/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	Energétique
Type de marche	P2 PFI
Surface du bâtiment	2604 m ²
Energie Chauffage	GAZ + VRV espace médical
Rafrachissement	Uniquement espace médical (VRV) + local informatique
Ventilation	CTA auditorium + VMC
Eau Chaude Sanitaire	Cumulus électrique

3.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière + radiateurs	VRV Service médical	VMC, CTA,	VRV Service médical	Cumulus électrique	WIT

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		Calorifuges des réseaux vétustes et dégradés dans les circulations
Armoire électrique	X				TGBT refait en 2025
Schéma électrique	X				
Schéma de principe	X				

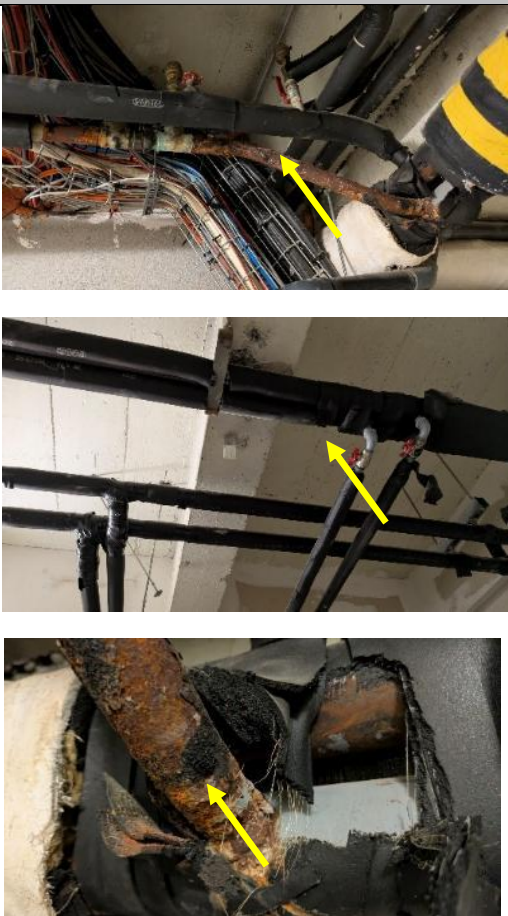
3.4 BILAN DE LA TRACABILITE

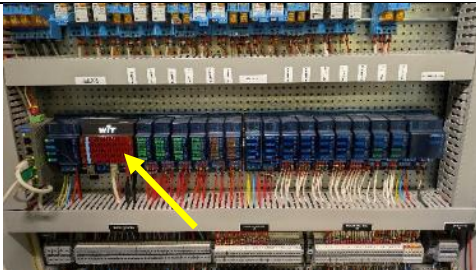
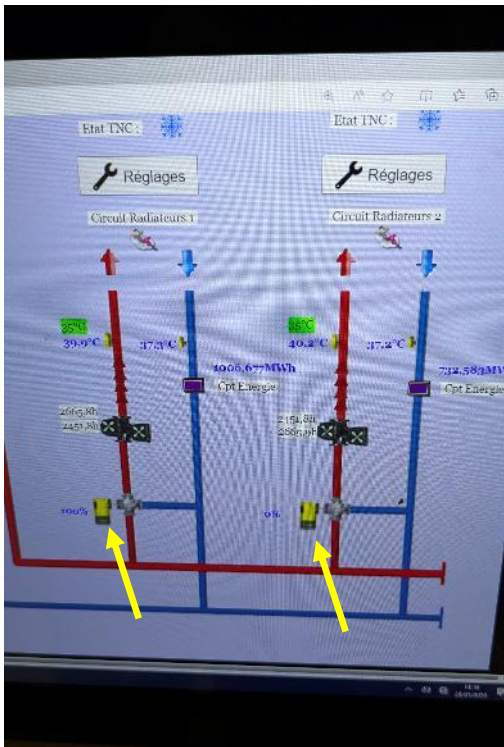
	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie	X			Absence des tickets de combustion 2025 dans le livret.
Tenu à jour du livret de chaufferie		X		
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

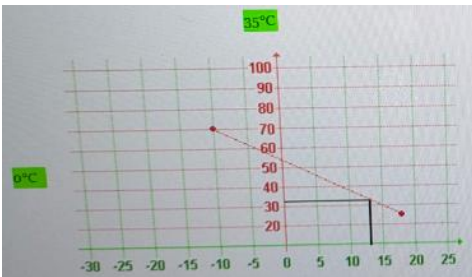
3.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	OUI	09/2025
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	Non concerné
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	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	11/2025
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	11/2025

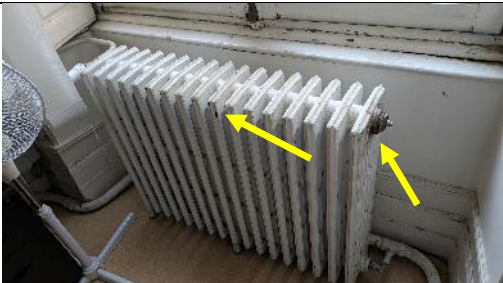
3.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Réseau de chauffage radiateurs	Etat des réseaux de chauffage corrodés, et calorifuge dégradé et parfois absent.		Travaux de rénovation : remplacement des réseaux EC à prévoir. *** A surveiller
Réseau de chauffage CTA	Etat des réseaux de chauffage vers la CTA corrodés, et calorifuge dégradé et parfois absent.		Travaux de rénovation : remplacement des réseaux EC à prévoir. *** A surveiller

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Pompe de relevage	Pompe de relevage fosse chaufferie, non asservie report d'alarme. Pompe retrouvée disjoncté.		SNEF – P2 : Contrôle du fonctionnement, nettoyage de la crépine et de l'état des enroulements. Travaux hors forfait – P5 : Report de position niveau haut sur la GTB
GTC WIT	Absence du rapport de visite d'entretien WIT de la GTC en 2025. Non indiqué également sur le livret chaufferie. MAJ et sauvegarde à récupérer.		SNEF – P2 A planifier
V3V - GTC	Régulation départ Radiateurs 1 et 2 Absence de Vanne 3 Voies sur les départs radiateurs. La programmation GTB a été prévue avec une régulation de température de départ avec une vanne 3 voies. D'ailleurs dans l'armoire électrique, des modules KMA 0-10V ont été ajoutés pour réguler les ouvertures des V3V.		Relance installateur Systhermic pour l'installation des V3V prévus. Ouverture d'une fiche GPA. Si non, travaux à chiffrer puis à réaliser en dehors de la période de chauffe.

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Cascade chaudière - WIT	Régulation température chaudière La courbe de chauffe sur la GTC calcule une température de départ à 31°C, mais la chaudière continue à produire à température de départ 42.5°C.	 	SNEF – P2 : Vérification du mode de fonctionnement local des chaudières. (Local/à distance) Intervention WIT pour contrôle du système
Pompes secondaire	Bruit de fonctionnement de la pompe double anormal. Vibration des carters. A contrôler		SNEF – P2 Contrôle
Disconnecteur	Dernier contrôle du disconnecteur en date du 12/02/2025 – Noté soupape HS Absence de proposition de remplacement		SNEF – à remplacer P2 (FO < 500€ttc)

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
CTA Auditorium	CTA fonctionnelle mais vétuste. Registres volets et servomoteur des vannes obsolètes.		Travaux de rénovation : Remplacement du système traitement d'air
Radiateur	Radiateur salle de pause du personnel au RDC. La tête thermostatique est passante. La température dans la pièce est de 24°C, la position de la tête sur 0, et la température de surface du radiateur à 36.5°C.		SNEF – à remplacer P2 (FO < 500€ttc)

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Radiateur	Les terminaux ne sont pas équipés de thermostats connectés, permettant des réduits par pièces. Occupation du bâtiment non homogène. Nombreux espaces vacants.		Devis P5 Amélioration énergétique
Radiateur	Radiateur accueil CES R+1 Absence tête thermostatique – radiateur bloqué ouvert		SNEF Devis P5 A remplacer
Radiateur	Radiateur en fontes vétustes. Traces de points de corrosions.		Travaux de rénovation : Remplacement des émetteurs par des VCO
VRV	VRV LG – locaux CES Absence de l'étiquette bleue de vérification d'absence de fuite. Cerfa présent sur FI360		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Clim local info.	Calorifuge des liaisons frigorifiques ouvert – Détérioré.		SNEF – P2
VCO R+3	Etat très vétuste des VCO R+3. Fonctionnement en 2 tubes 2 fils. Chauffages électriques. Pas de régulation, et plateau très peu utilisé.		Travaux de rénovation : Remplacement des 12 VCO
VMC	La VMC du bloc sanitaire 3.01 situé dans les faux plafonds est vétuste. Bruit de roulement en fonctionnement anormal.		SNEF Devis P5 A remplacer
VCO Wesper	Le VCO Wesper bureau 3.06 ne fonctionne pas correctement. Batterie embouée. Vétusté des 6 VCO de cette aile R+3		SNEF – intervention corrective P2 pour la batterie EC Travaux de rénovation : remplacement des 6 VCO.

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VMC S.2.16	Tourelle extraction VMC HS		Travaux de rénovation : Etude global système VMC et remplacement des extracteurs
VMC	Caisson principal d'extraction VMC HS Disjonction du relais thermique. Moteur déjà remplacé en 2024.		Travaux de rénovation : Etude global système VMC et remplacement des extracteurs
Pluvial	Façade nord, une descente pluviale est désaccouplée. L'évacuation se fait sur le linteau au-dessus des fenêtres. Fort risque d'infiltration.		CPAM : Faire intervenir un couvreur étancheur.

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Destratificateur	Absence de destratificateur dans la cage d'escaliers toutes hauteur. Celle-ci est chauffée comme tout le reste du bâtiment. La mise en place d'un destratificateur permettrait d'éviter les pertes de chauffage du hall communicant avec. Effet cheminée.		SNEF Devis P5 Amélioration énergétique

3.7 ANALYSES D'EAU CHAUFFAGE

Installation	Analyses physico-chimique réseau de chauffage					
	pH (mg/L)	Cu (mg/L)	Fe (mg/L)	Année	Observation	Commentaire
CPAM ST ETIENNE 12 CHAUFFERIE	9,26	0,16	0,03	2025	pH satisfaisant Surdosage du produit de conditionnement => à surveiller	Résultats satisfaisants Analyse à contrôler annuellement afin de suivre l'évolution des paramètres

3.8 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

3.9 PLAN DE PROGRES

Une étude globale de rénovation énergétique du site est à prévoir.

- Système de chauffage
- Système de rafraîchissement
- Système qualité d'air intérieur et VMC
- Pilotage et système de communication des terminaux

4 SAINT-GAUDENS – AGENCE (ANCIENNE)

4.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	02/02/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	Site en réduis – Vente en cours
Type de marche	P2 PFI
Surface du bâtiment	xxxx m ²
Energie Chauffage	GAZ
Rafrachissement	Uniquement local informatique
Ventilation	CTA + VMC
Eau Chaud Sanitaire	Cumulus électrique

Le bâtiment agence de Saint-Gaudens est en cours de vente. L'utilisation du bâtiment n'est plus que quelques matinée chaque semaine. Seule une la zone examens de santé est aujourd'hui utilisée.

4.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière + radiateurs	/	VMC, CTA,	/	Cumulus électrique	SAUTER

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	X				

4.4 BILAN DE LA TRACABILITE

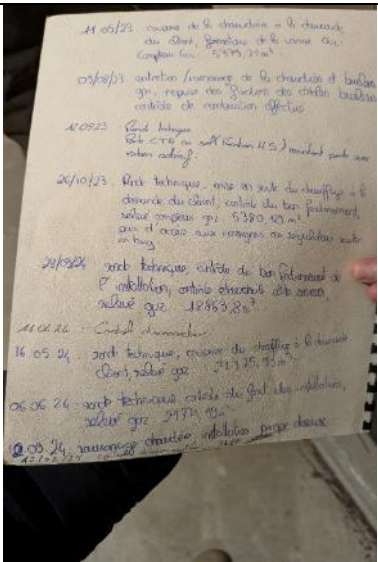
	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie		X		Livret chaufferie complet. Plus de place pour écrire. Le technicien a renseigné ses passages sur le dos du livret.
Tenu à jour du livret de chaufferie		X		
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

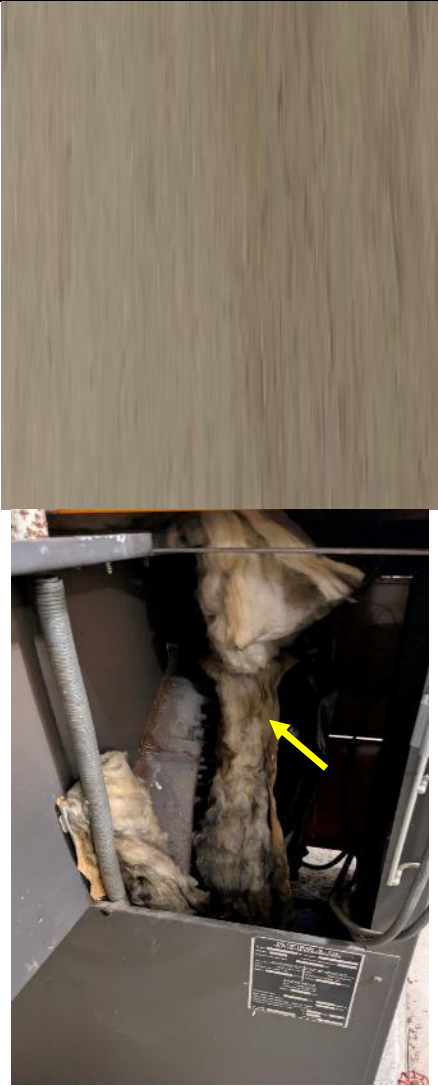
4.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	NON	09/2024
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	NON	09/2024
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	OUI	02/2025
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	Salle informatique
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	NC	
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	OUI	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	OUI	Résultats conformes
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	NON	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	NON	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NON	

4.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Terminaux	Les radiateurs ne sont pas équipés de têtes thermostatiques connectés, permettant des réduits par zones suivant un calendrier. Occupation du bâtiment non permanente. Uniquement espaces examens médicaux. Nombreux espaces vacants. Têtes thermostatiques laissées sur 5.	 	GTC Site en vente
CTA	Les portes d'accès aux filtres soufflage et Air neuf de la CTA sont laissées ouvertes, avec la CTA en fonctionnement. Entretien de la CTA non réalisé. Equipement vétuste et obsolète.		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
CTA	Moteur d'Air neuf maintenu arrêté (non fonctionnel) Consigné avec du ruban adhésif		SNEF – P2 Correctif
CTA	Les grilles AN à l'extérieur sont à nettoyer		SNEF – P2
Livret chaufferie e	Un nouveau livret chaufferie est à mettre en place.		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Chaudière gaz	Chaudière gaz – Année 1983 87kW De Dietrich Système obsolète mais fonctionnel. Usure des isolants autour du corp de chauffe. Rendement énergétique faible.		Remplacement production chauffage Site en vente
Armoire électrique	AE chaufferie obsolète et vétuste. Certains appareils ne sont pas IP2X		Remplacement de l'AE Site en vente

4.7 ANALYSES D'EAU CHAUFFAGE

Installation	Analyses physico-chimique réseau de chauffage					
	pH (mg/L)	Cu (mg/L)	Fe (mg/L)	Année	Observation	Commentaire
CPAM ST GAUDENS Chaufferie	9,26	0,16	0,03	2025	pH correct Bon dosage du produit de conditionnement	Résultats satisfaisants Analyse à contrôler annuellement afin de suivre l'évolution des paramètres

4.8 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

4.9 PLAN DE PROGRES

Site en vente – Pas d'investissement prévus.

- Remplacement de la CTA très vétuste
- Remplacement de production de chaleur très vétuste
- Remise en conformité électrique l'AE chaufferie
- Mise en place d'une GTB (Plan de comptage à mettre en place + Gestion de l'éclairage + Gestion VMC)

5 MURET

5.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	02/02/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	OUI – PAC
Type de marche	P2 PFI
Surface du bâtiment	1439 m ²
Energie Chauffage	ELECTRICITE
Rafrachissement	OUI PAC REVERSIBLE
Ventilation	CTA + VMC
Eau Chaude Sanitaire	Cumulus électrique

5.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
/	PAC + VCO	VMC, CTA,	PAC + VCO	Cumulus électrique	WIT

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	X				

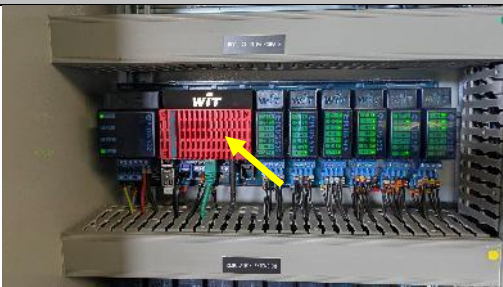
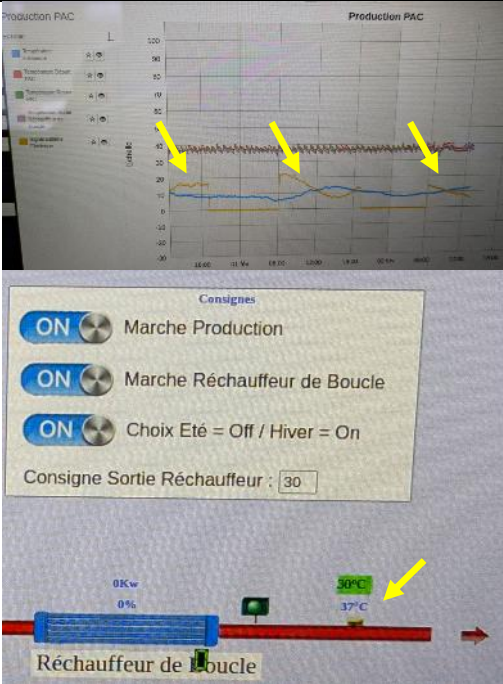
5.4 BILAN DE LA TRACABILITE

	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie	X			Carnet de maintenance renseigné, mis à part les remplacements des filtres VCO
Tenu à jour du livret de chaufferie		X		
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

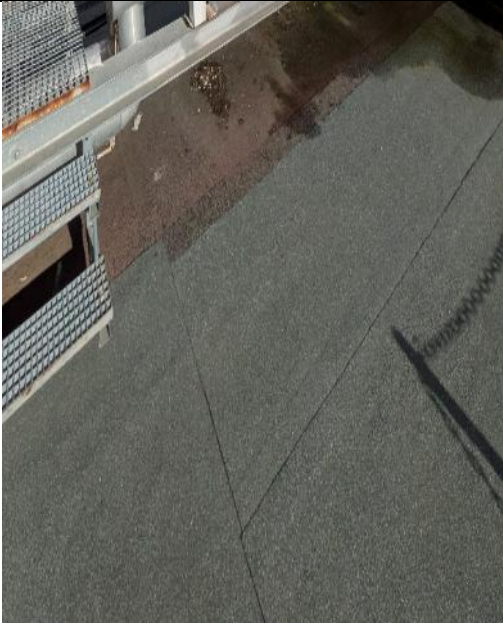
5.5 BILAN MAINTENANCE

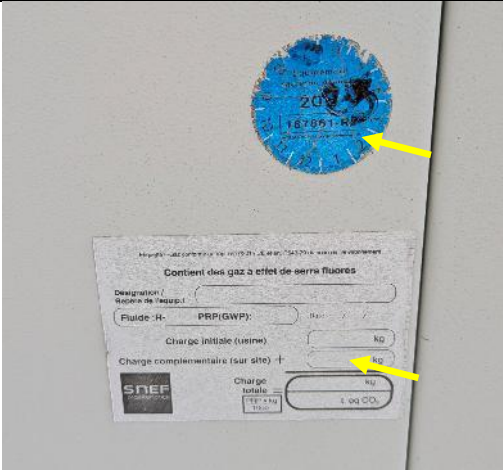
Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	NC	
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	NON	31/01/2025
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	NC	
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	OUI	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	OUI	Résultats conformes
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	NON	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	NON	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	

5.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
GTC WIT	Absence du rapport de visite d'entretien WIT de la GTC en 2025. Non indiqué également sur le livret chaufferie. MAJ et sauvegarde à récupérer.		SNEF – P2 A planifier
Réchauffeur de boucle	La GTC indique sur l'historique de production de la PAC un enclenchement régulier des batteries électriques du réchauffeur de boucle. (En journée de 6h à 19h) La température de consigne en sortie de réchauffeur est indiquée à 30°C, mesurée à 37°C. Malgré cela le signal de la batterie électrique est activé.		SNEF – P2 PFI Conduite énergétique
Réchauffeur de boucle	La presse étoupe de la connexion électrique du réchauffeur de boucle n'est plus étanche. A reprendre		SNEF – P2 correctif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
CTA	Filtration de la CTA à remplacer – Fort empoussièrément		SNEF - P2
Disconnecteur	Dernier contrôle du disconnecteur en date du 12/02/2025 – Noté C2 HS Absence de proposition de remplacement		SNEF – à remplacer P2 (FO < 500€ttc)

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
PAC	PAC TRANE vétuste Fluide R407c Année 2004 → Bruit de ventilateur → Bruit détendeur → Raccords module hydraulique corrodé → Nombreuses interventions correctives ces 2 dernières années		Rénovation énergétique : Remplacement de la PAC
PAC	Manomètre du module hydraulique HS, à remplacer		SNEF – P2 Correctif
PAC	Capot de protection du compresseur n°2 ouvert. Non étanche. A refermer		SNEF – P2 Correctif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
PAC	Etiquette de contrôle d'absence de fuites du contrôle avec une date dépassée. La fiche d'identification F-GAZ n'est plus lisible.		SNEF – P2
Toiture	Cable dénudé laissé en toiture attaché au mur. Risque électrique ? A supprimer. Boîte de dérivation étanche située juste au-dessus.		CPAM Intervention d'un électricien pour l'isoler.

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Bouches VMC	Empoussièrément des bouches reprises VMC		SNEF – P2
VCO TRANE	Absence de V2V ou V3V pour réguler la température de chauffage sur le VCO. Action des thermostats uniquement sur le moteur de soufflage du VCO. Mode ventilation simple, non possible avec ce système. L'air neuf de la CTA est soufflé en faux plafond devant la reprise du VCO. Lorsque celui-ci est à l'arrêt atteint sa consigne ambiante, l'air neuf n'est plus injecté dans la pièce aussi facilement.		Rénovation énergétique : Remplacement des VCO (année 2003)
Pompe de relevage	La fosse de relevage du sous-sol est à vidanger et à curer. Beaucoup de dépôt dans le fond. Risque d'encrasser ou endommager la crépine de la pompe.		CPAM : Intervention société de pompage.

5.7 ANALYSES D'EAU CHAUFFAGE

Installation	Analyses physico-chimique réseau de chauffage					
	pH (mg/L)	Cu (mg/L)	Fe (mg/L)	Année	Observation	Commentaire
CPAM MURET Local PAC	10,22	0,09	<0,05	2025	pH satisfaisant Bon dosage du produit de conditionnement Absence de traces de corrosion	Résultats satisfaisants Analyse à contrôler annuellement afin de suivre l'évolution des paramètres

5.8 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

5.9 PLAN DE PROGRES

- Remplacement de la PAC Air/Eau pour l'été 2026.
- Programmer à moyen terme le remplacement des terminaux ventilo-convecteur avec ajout de vanne 2 voie pour réguler la température de soufflage.
- Mise en place d'une référence d consommation énergétique de rafraichissement.

6 BLAGNAC

6.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	30/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	Uniquement local informatique S.0.10 (Locataire)
Energie Chauffage	ELECTRICITE
Rafraichissement	Uniquement local informatique
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	/

Site en gestion locative. Maintien d'un accueil. Reste à la charge de la CPAM-31, uniquement l'entretien de la climatisation du local informatique.

6.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafraichissement confort	ECS	GTC
/	/	VMC	Uniquement local informatique	/	/

6.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale	X				
Portes	X				
Eclairage	X				
Encombrement		X			Stockage de dalles de faux plafond dans le local informatique
Calorifuge	X				
Armoire électrique	X				
Schéma électrique					
Schéma de principe	X				

6.4 BILAN DE LA TRACABILITE

	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie			X	Absence de livret de maintenance dans le local.
Tenu à jour du livret de chaufferie				
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

6.5 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	NC	
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	NC	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NC	

6.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Clim.	Absence livret de maintenance		SNEF - A mettre en place
Clim.	Climatiseur local informatique – installation 2025 Demander à l'installateur le rapport de mise en service pour la garantie		CPAM

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Contrôle d'accès	Des travaux électriques ont été réalisés dans le local sur le système de contrôle d'accès. Le plafond a été laissé ouvert, et les câbles en volants hors des borniers.		CPAM
Trappes accès toiture	La clé pour ouvrir la trappe et récupérer l'échelle pour accéder en toiture est à récupérer au bureau du service technique de la mairie de Blagnac. Nécessite de prévenir à l'avance le CTM de l'intervention.		CPAM

6.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

6.8 PLAN DE PROGRES

RAS

7 COLOMIERS

7.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	30/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	(En cours de vente)
Energie Chauffage	ELECTRICITE PAC AIR/EAU
Rafrachissement	PAC AIR/EAU
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	CUMULUSE

Le bâtiment agence de Colomiers est en cours de vente. L'utilisation du bâtiment se concentre aujourd'hui uniquement autour de la zone accueil et de l'espace restauration à l'étage.

7.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
/	PAC + Radiateur + VCO	VMC	PAC + VCO	Cumulus	/

7.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale			X		
Portes		X			
Eclairage	X				
Encombrement		X			
Calorifuge			X		Corrosion des réseaux change over
Armoire électrique	X				
Schéma électrique	X				
Schéma de principe	X				

7.4 BILAN DE LA TRACABILITE

	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie	X			Absence des entretiens 2025 renseignés
Tenu à jour du livret de chaufferie			X	
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

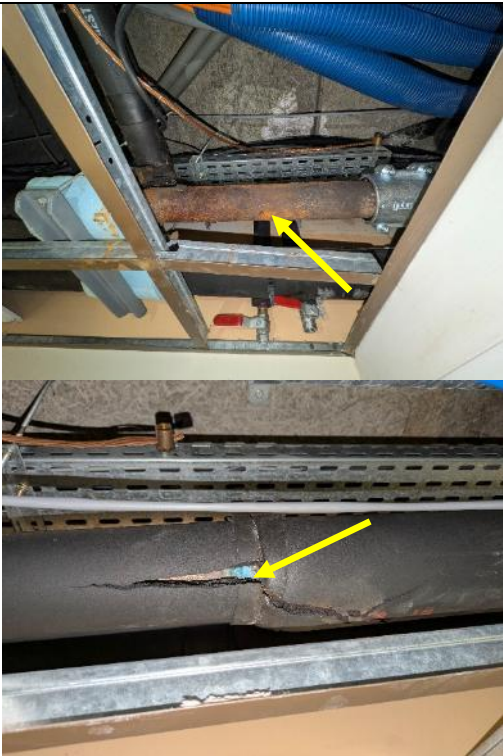
7.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	NC	
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	OUI	01/2025 – A planifier
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	NON	A nettoyer
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NON	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	OUI	Résultats conforme – Surveiller le PH (10.87)
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	NC	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	

7.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Clim. Info	Entretien climatiseur : Unité extérieure encrassée Absence d'interrupteur de proximité pour la consignation électrique		SNEF – P2 Proposer un devis P5 pour l'ajout d'un interrupteur de proximité (cadenassable en position ON ou OFF car sur la voie public)

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Clim. Info	Entretien climatiseur : Unité intérieur encrassé. Désinfection des ailettes et batterie à faire.		SNEF – P2
VCO	Absence de filtre sur la reprise de certain ventilo- convecteur en faux plafond. Exemple salle S.0.14		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VCO	Vétusté des ventilo-convecteurs (>20ans) Absence des vannes 2 voies. Régulation directement sur la vitesse de soufflage.		Etudier le remplacement des ventilo-convecteurs avec ajout de V2V et régulation connectée.
	Etat des réseaux change-over en mauvais état. Corrosion extérieure des réseaux. Calorifuges vétustes.		Etudier le remplacement des réseaux change over.

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VMC	Caisson de VMC dans le local PAC très bruyant (Résonance) Capot mal vissé.		SNEF – P2
Ballon tampon	Le purgeur au-dessus du ballon tampon fuyant. Etat corrodé des raccords situés en dessous. A remplacer et traiter les points de corrosion		SNEF – P2 Correctif
Ballon tampon	Les 3 vannes de barrages du ballon tampon sont grippées. Ne manœuvre pas à 100%		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
PAC	Lors de l'entretien de la PAC, procéder au nettoyage du bac récupérateur des condensats. Beaucoup de dépôt, risque de boucher l'évacuation.		SNEF – P2
Centrale injection	Absence du carnet de suivi de la pompe doseuse et du bac de produit.		SNEF – P2
Disconnecteur	Dernier contrôle en date de janvier 2025. A renouveler. Information inscrite : Montage non réglementaire – Piquage après disconnecteur.		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Armoire Elec	Présence d'une alarme technique sur le module Disfatel centrale gaz. Module à supprimer		SNEF – P5
Réseau CO	Soupape manquante sur le réseau secondaire. Cette soupape avait été signalée à remplacer lors des précédentes visites.		SNEF – P2

7.7 ANALYSES D'EAU CHAUFFAGE

Installation	Analyses physico-chimique réseau de chauffage					
	pH (mg/L)	Cu (mg/L)	Fe (mg/L)	Année	Observation	Commentaire
CPAM COLOMIERS départ radiateur	10,87	0,15	0,53	2025	PH Légèrement élevé, il est recommandé de se trouver dans une plage de valeur inférieure à 10,3 -	A surveiller annuellement. Bon dosage des produits de conditionnement.

7.8 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

7.9 PLAN DE PROGRES

Une étude globale de rénovation énergétique du site serait à prévoir.

- Remplacement de la PAC Air/Eau
- Remplacement des terminaux ventilo-convecteurs
- Remplacement du réseau change-over
- GTC production, plan de comptage et terminaux (mise à niveau décret BACS)

8 SAINT-JEAN

8.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	30/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	(En cours de vente)
Energie Chauffage	ELECTRICITE PAC AIR/EAU
Rafrachissement	PAC AIR/EAU
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	CUMULUSE

Le site a une occupation très faible à ce jour. Le bâtiment devait être restitué en juin 2026 à la mairie de St-Jean propriétaire des installations, sauf que pour cette échéance est aujourd'hui décalée. Date de cession non connue, donc le bâtiment sera intégré au futur marché CVC. L'occupation du bâtiment est faible – Zone accueil et bureaux périphérique de l'accueil uniquement. Mise en réduit du chauffage sur la majorité du site.

8.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
/	PAC + Radiateur + VCO	VMC	PAC + VCO	Cumulus	TRANE

8.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale		X			
Portes	X				
Eclairage	X				
Encombrement		X			Stockage convecteur électrique dans la chaufferie
Calorifuge		X			
Armoire électrique	X				
Schéma électrique	X				
Schéma de principe	X				

8.4 BILAN DE LA TRACABILITE

	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie	X			Absence des entretiens 2025 renseignés
Tenu à jour du livret de chaufferie			X	
Présence du Carnet Sanitaire			X	Ballon 300L
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

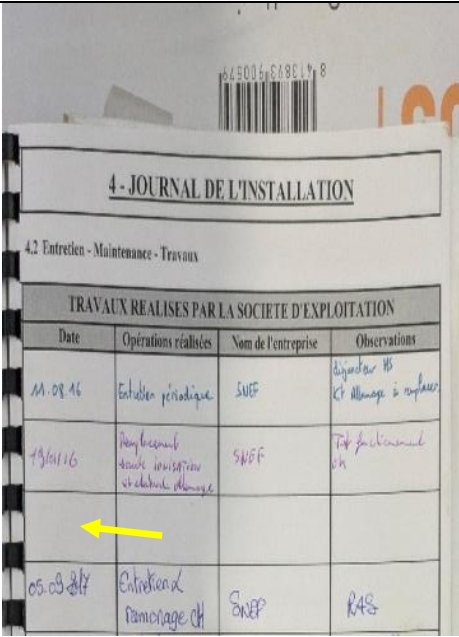
8.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	OUI	12/2025
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	OUI	12/2025
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	OUI	01/2025 – A planifier
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	05/2025
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NC	
Entretien système de désembouage	PREVENTIF	NC	
Entretien système traitement d'eau	PREVENTIF	NON	
Réalisation de l'analyse d'eau du réseau de chauffage	PREVENTIF	OUI	Résultats conforme
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NON	
Entretien CTA	PREVENTIF	NC	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	

8.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VCM	Extracteur VMC bruyant – Vibration de la volute.		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
PAC	Absence de comptage électrique de la PAC Impossibilité d'établir la consommation énergétique de référence, et suivre un engagement.		TVX P5 – installation compteur électrique dédié à la PAC
Chaudière gaz	L'échangeur de la chaudière gaz Condensinox est percé. Chaudière date de 2012, il est préférable de remplacer la chaudière.	 	Travaux P5

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Cumulus	Cumulus de 300L Absence de carnet sanitaire et d'analyse légionnelle. Prévoir l'ajout d'un point de prélèvement légionnelles		A intégrer au futur marché. Chiffrage P5 du point de prélèvement légionnelles
Vase expansion	Dernier contrôle du vase d'expansion date du mois de mars 2024		SNEF – P2
Livret	Livret chaufferie – L'entretien de la chaudière 2025 et ramonage non inscrit sur le livret chaufferie. Validé en GMAO.		SNEF - P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Régulation	2 Sondes de températures extérieures démontées et laissées dans la chaufferie.		
Pompe	Manomètre manquant au-dessus des pompes de distribution secondaire. A remplacer		SNEF – P2 Correctif
Purgeur	Réseau secondaire, dans la chaufferie, Purgeur HS Maintenu vanne fermée. A remplacer		SNEF – P2 Correctif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Radiateur	Radiateur infirmerie S.O.19, tête thermostatique retirée. A remettre en place		SNEF – P2 Correctif
Disconnecteur	Disconnecteur à contrôler – dernière visite 01/2025		SNEF – P2
Extracteur	Extracteur VMC sur la toiture aile infirmerie non fonctionnelle – HS.		Travaux P5

8.7 ANALYSES D'EAU CHAUFFAGE

Installation	Analyses physico-chimique réseau de chauffage					
	pH (mg/L)	Cu (mg/L)	Fe (mg/L)	Année	Observation	Commentaire
CPAM COLOMIERS départ radiateur	8,43	<0,05	0,75	2025	Sous dosage en produit de conditionnement Teneur en fer légèrement élevée à surveiller	Injecter le même dosage pour le produit de conditionnement (FC 7840)

8.8 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

8.9 PLAN DE PROGRES

Réaliser une étude GTC pour la production, plan de comptage et terminaux (mise à niveau décret BACS objectif 2030)

9 SAINT-ALBAN

9.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	30/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	(En cours de vente)
Energie Chauffage	ELECTRICITE PAC AIR/EAU
Rafrachissement	PAC AIR/EAU
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	CUMULUSE

Bâtiment en location à la ville de Saint-Alban. La production d'eau chaude et d'eau glacée pour le confort n'est pas incluse dans le marché CVC. Idem pour le caisson d'extraction d'air VMC.

9.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière + VCO	Radiateur hall	VMC	PAC + VCO	Cumulus	/

9.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

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

9.4 BILAN DE LA TRACABILITE

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

9.5 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	NC	
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	NC	
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	NC	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	NON	A intégrer au futur marché
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NON	A intégrer au futur marché

9.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Clim. Info	L'unité extérieure de climatisation n'est pas maintenue. Etat très encrassé de l'UE et de l'échangeur.		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VCO	Filtration des VCO à réaliser		A intégrer au futur marché CVC
VCO	Entretien annuel des VCO non réalisé.		A intégrer au futur marché CVC
Cumulus	Ballon ECS 30L sous-évier de la salle de pause vétuste. Prévoir son remplacement		Travaux P5

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Déstratificateur	Grande hauteur sous-plafond, sans déstratificateur. En prévoir un pour homogénéiser la température de la zone. Aujourd'hui appoint avec un convecteur électrique de cet espace.		Travaux P5
VMC	Extraction VMC dans les sanitaires et local de stockage non fonctionnelle. Pas de renouvellement d'air		CPAM : Prévenir le propriétaire des installations.
Régulation	Absence de régulation horaire des terminaux et réglage manuel des températures. Nécessite la mise en place d'une régulation communicante pièce par pièce pour la gestion d'occupation et températures des salles.		Amélioration énergétique

9.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

9.8 PLAN DE PROGRES

RAS

10 SAINT-GAUDENS AGENCE G.LAPENNE

10.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	02/02/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	500 m²
Energie Chauffage	ELECTRICITE (RDC) – GAZ (R+2)
Rafrachissement	VRV RDC
Ventilation	VMC double flux
Eau Chaude Sanitaire	CUMULUS

Bâtiment rénové et intégré au marché été 2025.

10.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière + radiateur (R+2)	VRV (RDC)	VMC double flux	VRV (RDC)	Cumulus	WIT

10.3 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	Absence schéma AE GTC
Schéma de principe				X	Absent

10.4 BILAN DE LA TRACABILITE

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

Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

10.5 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	NC	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	NON	A demander installateur
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	NON	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NON	

10.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VMC Double flux	Télécommande VMC à paramétrer et à refixer		SNEF – P5

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VMC Double flux	Débit de reprise et soufflage VMC non conforme dans les bureaux, LT et sanitaire. Réglage de la CTA à prévoir. L'insufflation de la VMC double flux est arrêté.		CPAM + SNEF : Ouverture d'une fiche GPA

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VRV	Absence des étiquettes de contrôle d'absence de fuites et des étiquettes F-Gaz réglementaires.		CPAM A demander à l'installateur des équipements, avec les fiches de mise en service.
GTC	Absence des schéma électriques du coffret électrique GTC		

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Chaudière	Absence du livret de chaudière (R+2) Le ticket de combustion a quand même été laissé sur place.		SNEF – P2
Radiateur	Absence de têtes thermostatiques sur les radiateurs de l'étage R+2 (Chauffage gaz).		SNEF – P5
VMC	Extraction VMC non fonctionnelle au R+2. Caisson partie commune	/	CPAM prévenir le syndic de l'immeuble

10.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexes

10.8 PLAN DE PROGRES

RAS

11 SAINT-ORENS

11.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	30/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	(En cours de vente)
Energie Chauffage	ELECTRICITE PAC AIR/EAU
Rafrachissement	PAC AIR/EAU
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	CUMULUSE

11.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière + VCO	PAC + VCO	VMC	PAC + VCO	Cumulus	WIT

11.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale	X				
Portes		X			Serrure difficile à ouvrir
Eclairage	X				
Encombrement	X				
Calorifuge			X		Calorifuge vétuste dans les faux plafonds
Armoire électrique	X				
Schéma électrique	X				
Schéma de principe				X	Non à jour

11.4 BILAN DE LA TRACABILITE

	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie	X			Absence des entretiens 2025 renseignés
Tenu à jour du livret de chaufferie			X	
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

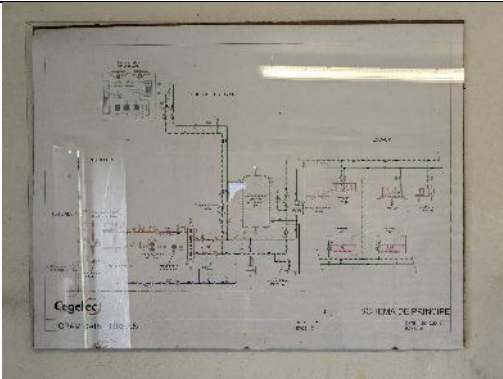
11.5 BILAN MAINTENANCE

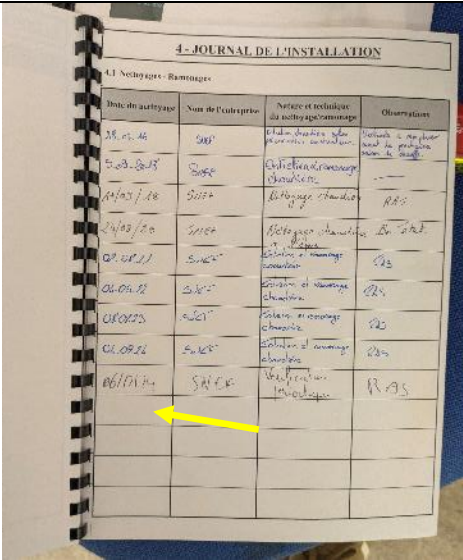
Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	NON	Date dépassée
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien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

11.6 SYNTHESE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VCO	Ventilo-convecteur CIAT et WESPER vétustes (Accueil et bureaux). Plus de pièces disponibles		Travaux rénovation énergétique – Remplacement des terminaux et du réseau change over

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Rideau Air Chaud	Le rideau d'air chaud (sur le réseau CO) est HS. Matériel obsolète, pièces détachées non disponibles. Équipement consigné. N'est plus utilisé.		Remplacement à prévoir avec le remplacement global des terminaux.
VCO	Dysfonctionnement régulation du chauffage au bureau S.0.14. Température mesurée 24.8 °C. Le bureau n'est pas occupé.		SNEF - P2 PFI Contrôler le régulateur du VCO.

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Cumulus	Le ballon ECS 50L dans les sanitaires S.0.24 est vétuste et présente des traces de chocs. Prévoir son remplacement avant de possible dégâts des eaux.		SNEF – P5
Schéma chaufferie	Schéma de principe de la chaufferie à refaire suite aux travaux 2024 et 2025. Ne correspond plus.		SNEF – P5
Disconnecteur	Entretien du disconnecteur date de 01/2025. A planifier		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Pompe doseuse	La centrale d'injection n'est pas en service. Débranchée. A contrôler.		SNEF – P2
Chaudière	Entretien chaudière, ramonage et annuelle non renseigné sur le livret chaufferie depuis 12/2024. (Noté réalisé dans la GMAO) Le dernier ticket de combustion date de 01/2025.		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Pompe double CO	Le calorifuge de la double pompe réseau secondaire a été retiré et laissé non remonté. (Relevé technique) Calorifuge à refaire – Risque de corrosion.		SNEF – P2
PAC TRANE	La PAC neuve, remplacée en juillet 2025 est en mode arrêt, marche « inhibée ». A contrôler.		SNEF P2

11.7 ANALYSES D'EAU CHAUFFAGE

Installation	Analyses physico-chimique réseau de chauffage					
	pH (mg/L)	Cu (mg/L)	Fe (mg/L)	Année	Observation	Commentaire
CPAM COLOMIERS départ radiateur	7,77	<0,05	0,22	2025	pH faible (valeur minimum recommandé > 9,5 Absence de réserve alcaline et teneur en fer à surveiller	Injecter le produit de conditionnement (FC 7840)

11.8 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

11.9 PLAN DE PROGRES

- Remplacement de la double pompe secondaire à court terme (2-3ans)
- Remplacement des réseaux hydrauliques et remplacement des ventilo-convecteurs très vétustes.

12 LABEGE PFS

12.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	04/02/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	
Energie Chauffage	/
Rafrachissement	Uniquement local informatique
Ventilation	/
Eau Chaude Sanitaire	/

Bâtiment en location, le marché CVC ne s'applique que pour le climatiseur de la salle informatique. (S.O.09)

12.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
/	/	/	Local info	/	/

12.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

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

12.4 BILAN DE LA TRACABILITE

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

Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

12.5 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	NC	1.5kg R410a
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	NC	
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	
Entretien CTA	PREVENTIF	NC	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	NC	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NC	

12.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Unité Intérieur Split	L'unité intérieure fait beaucoup de bruit en ventilation. Equipement commence à être vétuste, 14ans.		SNEF – P2 Correctif
Unité extérieur Split	Absence de coupure de proximité sur l'UE (Réglementaire) En GMAO l'entretien est noté à la date du 16/10/2025 mais absence de livret de maintenance sur place		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Unité extérieur Split	Etat des calorifuges liaisons frigorifiques dégradés et déchirés. A rattacher correctement sur le chemin de câble, et à reprendre.		SNEF – P2

12.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

12.8 PLAN DE PROGRES

Prévoir le remplacement du mono-split au cours du futur marché (2026-2030)

13 BAGATELLE AGENCE

13.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	Non visité
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	
Energie Chauffage	ELECTRICITE VRV
Rafrachissement	VRV
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	CUMULUS

Bâtiment non visité suite d'une note de la direction de la CPAM interdisant l'accès au site.

13.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
/	VRV	VMC	VRV	/	/

13.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

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

13.4 BILAN DE LA TRACABILITE

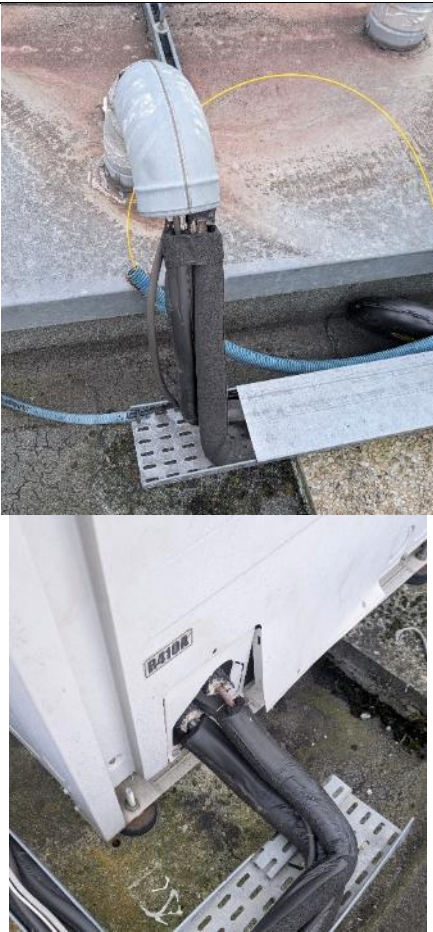
	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie				
Tenu à jour du livret de chaufferie				
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

13.5 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 débouage	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	NC	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NC	

13.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES**Historique des précédents rapports**

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Accès toiture	Absence de barre d'accroche pour l'échelle et encombrement du palier.		CPAM
Split	Absence de coupure de proximité sur l'UE salle informatique.		SNEF – P5

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
UE VRV	Etiquette F-Gaz non lisible		SNEF – P2
VRV	Calorifuges des raccords du VRV à reprendre.		SNEF – P2

13.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

13.8 PLAN DE PROGRES

Programmer le remplacement du VRV à moyen terme (< 5ans)

14 PLAISANCE DU TOUCH

14.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	
Energie Chauffage	GAZ
Rafrachissement	NON
Ventilation	VMC
Eau Chaude Sanitaire	Chaudière gaz

14.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière ventouse + radiateur	/	VMC	/	Chaudière ventouse	/

14.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

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

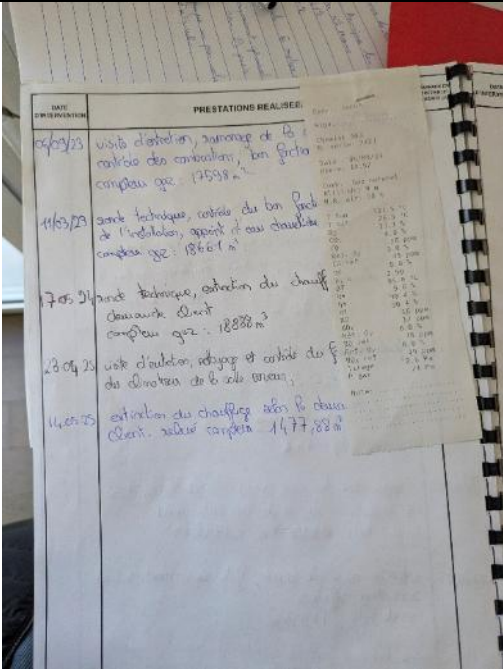
14.4 BILAN DE LA TRACABILITE

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

14.5 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	NC	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	NC	
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	NC	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NC	

14.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Livret de maintenance	Le livret de maintenance n'est pas renseigné depuis le mois de mai 2025. Absence d'entretien chaudière inscrit en 2025. Ticket de combustion en date 2023.		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VMC	Bouches VMC à nettoyer		SNEF – P2
Chaudière	Contrôle réseau du chauffage à réaliser. Appoint pression d'eau à ajuster régulièrement – Perte de pression		SNEF – P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Températures	La température ambiante dans l'agence est de 22°C. Afin de permettre des économies d'énergie il serait souhaitable d'installer un programmeur permettant de limiter la température maximale, et de verrouiller la position maximale des têtes thermostatiques. A suivre avec la sonde température IOT (1FBD8AF)		SNEF – P2

14.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir Annexe

14.8 PLAN DE PROGRES

Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs par des modèles pouvant être bridés à 21°C.

Définir une référence de consommation de chauffage et mise en place des sondes température IOT. Détecter les dérives des consommations.

15 TOULOUSE SIEGE – SALLE INFORMATIQUE

15.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	26/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	NON
Type de marche	P2
Surface du bâtiment	
Energie Chauffage	/
Rafrachissement	Uniquement local informatique
Ventilation	/
Eau Chaude Sanitaire	/

Les installation CVC du bâtiment son suivi à travers le marché avec l'UIOSS-31. Reste en charge de la CPAM-31 l'entretien des unités de climatisation des salles informatiques. (S.6.01 et S.3.27)

15.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
/	/	/	Local info	/	/

15.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

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

15.4 BILAN DE LA TRACABILITE

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

15.5 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 débouage	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	NC	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	NC	

15.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
UE Clim DAIKIN	UE Daikin n° J033459 Liaisons frigorigènes détériorées. Calorifuge à remettre en état.		SNEF – P2
UE Clim Toshiba	UE Daikin n° 92300040 A contrôler – Bruit important du compresseur.		SNEF – P2
SPLIT DAIKIN	Local informatique S6.01 1 seule unité de climatisation pour rafraîchir le local – Absence de secours. Unité datant de 2015 (11ans)		Travaux – P5

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
SPLIT DAIKIN	Local S3.27 L'unité DAIKIN est maintenue à l'arrêt avec les volets condamnés au ruban adhésif, avec une inscription « Ne pas utiliser ». Aucune autre explication.		SNEF – P2 Correctif
Cassettes Toshiba	Local S3.27 Les cassettes sont à désinfecter. Etat des ailettes de soufflage encrassées.	 	SNEF – P2

15.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

15.8 PLAN DE PROGRES

Prévoir l'ajout d'un split (UE+UI) supplémentaire dans le local S6.01.

Créer un stock de pièces détachées TOSHIBA pour les 5 UE et cassettes de la salle S3.27.

16 CONCLUSION

Au travers du diagnostic réalisé sur l'ensemble des sites de la CPAM de Haute-Garonne (31), il apparaît que le parc CVC présente une forte disparité, tant en termes d'état technique que de niveau d'exploitation.

Certains sites ont déjà bénéficié de rénovations récentes présentent des installations globalement satisfaisantes. À l'inverse, une part significative du parc repose sur des équipements anciens ou obsolètes (PAC, CTA, ventilo-convecteurs, réseaux hydrauliques), nécessitant des actions de renouvellement à court ou moyen terme.

L'analyse met également en évidence plusieurs problématiques transverses :

- Des écarts dans la traçabilité des opérations de maintenance, avec des livrets absents ou partiellement renseignés et des opérations non systématiquement tracées.
- Un pilotage technique et énergétique perfectible, en lien avec l'absence ou les limites des systèmes de GTC/GTB, et l'absence d'historiques fiables de comptage énergétique sur plusieurs installations.
- Des conditions d'exploitation parfois inadaptées, notamment sur des bâtiments faiblement occupés ou en cours de cession, entraînant des dérives de fonctionnement et une performance énergétique dégradée.

Dans ce contexte, plusieurs actions d'amélioration sont proposées, portant notamment sur :

- La priorisation des investissements sur les sites pérennes, avec le renouvellement des équipements les plus vétustes (PAC, CTA, ventilo-convecteurs, réseaux) ;
- La mise à niveau du pilotage énergétique, via le déploiement de systèmes de supervision (GTB/GTC) et la mise en place de plans de comptage adaptés ;
- Le renforcement de la traçabilité et du suivi de maintenance, afin de fiabiliser l'exploitation et améliorer la connaissance du parc ;
- L'adaptation des niveaux de maintenance et d'investissement aux usages réels des bâtiments, notamment pour les sites en cours de cession ou faiblement occupés.
- La mise en conformité ou la fiabilisation de certains équipements techniques.

Ces éléments constituent une base de travail pour la définition du futur marché de maintenance CVC et pour la planification des actions d'amélioration énergétique et technique du parc immobilier CPAM-31.