

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 DU LOT (46)
MARCHE MAINTENANCE CVC
Février 2026

MAITRE D'OUVRAGE

CPAM OCCITANIE | Direction régional Occitanie - 8 place au bois, 65000 Tarbes
CPAM LOT (46) | 238 rue hautesserre 46000 Cahors

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	4
2	GENERALITES	4
2.1	PRESENTATION DU PERIMETRE	4
2.2	TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION	4
2.3	TRACABILITE DES DEVIS	5
2.4	CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	5
3	SIEGE CAHORS	6
3.1	PRESENTATION DU SITE	6
3.2	PERIMETRE TECHNIQUE	6
3.3	ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES	6
3.4	BILAN DE LA TRACABILITE	7
3.5	BILAN MAINTENANCE	7
3.6	SYNTHESE DES REMARQUES	8
3.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	12
3.8	PLAN DE PROGRES	13
4	CONCLUSION	13

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).

Le bâtiment concerné est situé sur le département du LOT (46) et exploité par le prestataire SNEF.

BÂTIMENT	VISITE
CAHORS - SIEGE	23/01/2026

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					3	3
2022					13	13
2023					16	16
2024					18	18
2025					11	11
janv-26					1	1

2.3 TRACABILITE DES DEVIS

Synthèse des devis :

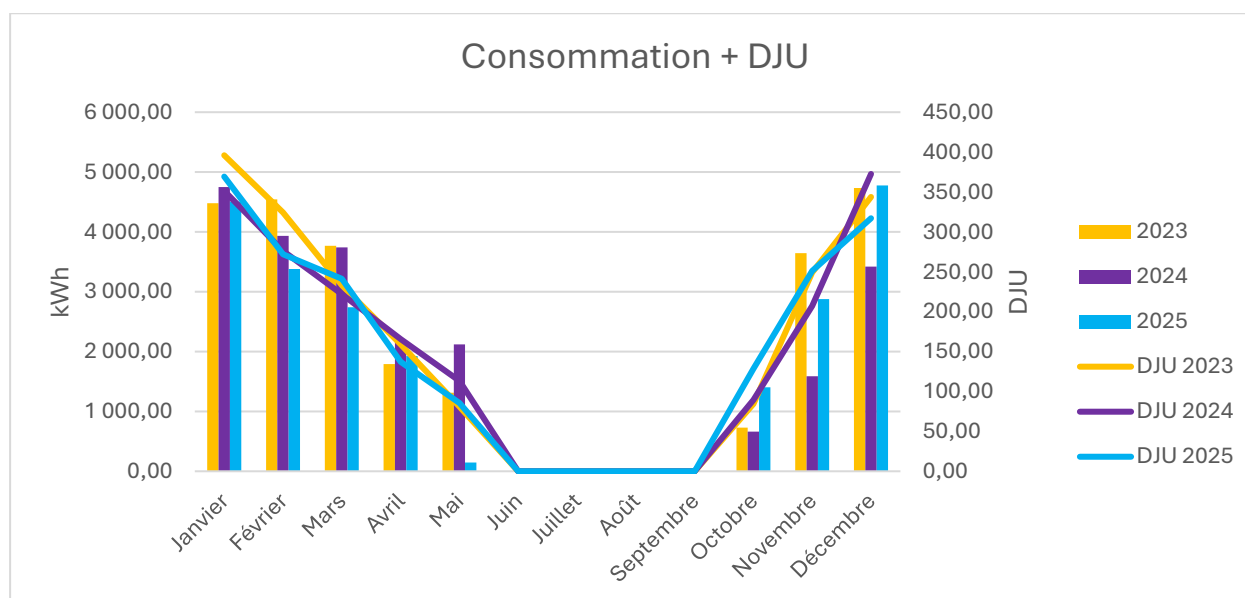
	Devis non réalisés		Devis réalisé		Devis Total		Taux de transformation
	Nbr	Montant	Nbr	Montant	Nbr	Montant	
2021	1	939,00 €	1	1481,00 €	2	2 420,60 €	50%
2022	1	608,78	2	3431,30 €	3	4 040,08 €	66%
2023	2	5 501,47 €	1	1 231,20 €	3	6 732,67 €	33%
2024	/	/	/	/	/	/	/
2025	2	12 094,54 €	2	4 328,11 €	4	16 422,65 €	50%
janv-26							
Total							

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
46	CAHORS SIEGE	GAZ	Général	y = 186,13 x DJU	0,943	Année 2023 - 2025	1820	338 757	4 007	80,31

Cahors - Siège



3 SIEGE CAHORS

3.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	23/01/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	OUI – GAZ / Plan de comptage Elec
Type de marche	P2 PFI
Surface du bâtiment	4007 m ²
Energie Chauffage	GAZ
Rafrachissement	OUI – Groupe Froid
Ventilation	CTA + VMC
Eau Chaude Sanitaire	Cumulus électrique

3.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Chaudière + Ventilo-convecteurs	/	VMC, CTA,	Groupe froid + Ventilo-convecteur	Cumulus électrique	Siemens / Trilogie

Des travaux de remplacement de la GTC sont en cours (inclus les régulateurs des VCO) – Matériel WIT.

3.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

	BON	MOYEN	VETUSTE	MAUVAIS	Commentaires
Propreté générale	X				
Portes		X			
Eclairage		X			BAES HS
Encombrement				X	Stockage des filtres et produits dans la chaufferie
Calorifuge			X		Remplacement des réseaux change-over en cours
Armoire électrique			X		AE Chaufferie et locaux CTA vétustes
Schéma électrique	X				
Schéma de principe			X		Schéma de principe non à jour

3.4 BILAN DE LA TRACABILITE

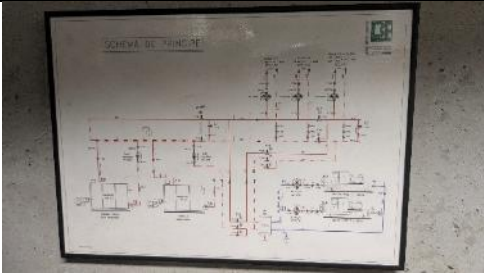
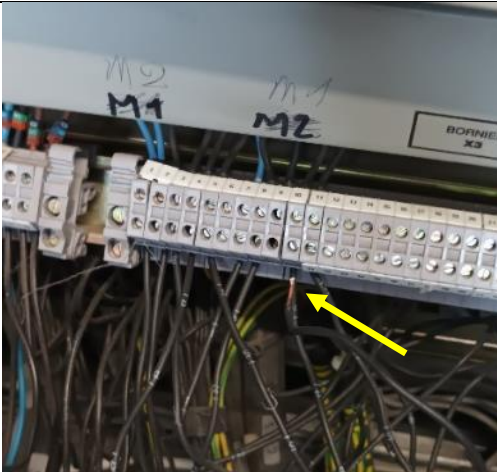
	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires
Présence du livret de chaufferie	X			Partiellement renseigné en 2025, ramonage non inscrit dans le livret.
Tenu à jour du livret de chaufferie	X			
Présence du Carnet Sanitaire				Non concerné
Tenu à jour du carnet Sanitaire				

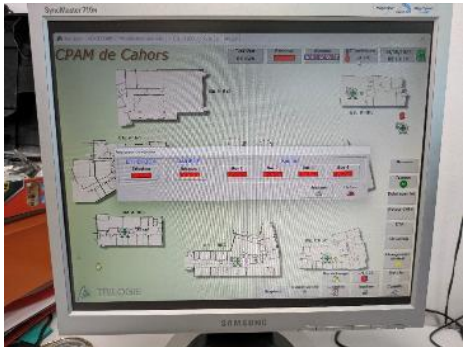
3.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	OUI	06/2025
Entretien annuel chaudière/brûleur	REGLEMENTAIRE	OUI	06/2025
Centrale détection gaz	REGLEMENTAIRE	OUI	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	OUI	Non-conformité inscrite
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	NON	Hors service
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	PH un peu faible(8.15), bon dosage de produit de traitement. Aspect limpide. A surveiller.
Entretien ECS	PREVENTIF	NC	Non concerné
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	NC	Non concerné
Entretien CTA	PREVENTIF	OUI	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	12/2025
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	12/2025

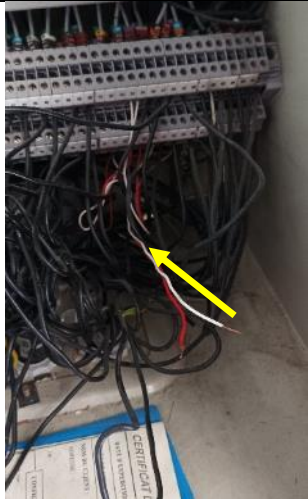
3.6 SYNTHÈSE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
V3V chaufferie	Les moteurs des vannes 3 voies Honeywell de régulation des réseaux dans la chaufferie sont vétustes et obsolètes. Traces d'usures mécanique et de corrosion		A remplacer avec les travaux de réfection des réseaux change-over et régulation GTB
Disconnecteur chauffage	Non-conformité : Absence de vanne V2 Attention, entretien à programmer en février 2026. Dernier contrôle en 01/2025.		Prestataire – Entretien prévu au P2
Ballon ECS Chaufferie	Cumulus 100L année 2015. La durée de vie d'un cumulus est comprise entre 12 et 15ans.		Pour info

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Schéma de principe	Le schéma de principe de la chaufferie n'est pas à jour.		A corriger
CTA B /C	CTA double flux vétuste année 1997. (Fonctionnelle) Le remplacement avec des CTA nouvelle génération dotées d'une roue de récupération de calories permettrait des économies d'énergie		CPAM – Mandater un BE pour estimer les gains et ROI
Armoire électrique – CTA B	Des conducteurs électriques sont déconnectés du bornier de l'armoire électrique. Vérifier qu'ils ne soient pas sous tension, puis les reconnecter sur le bornier ou les isoler avec une boîte de dérivation ou bornier type wago.		Prestataire – Prévu entretien P2

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Pompe EG – Local CTA B	La pompe EG n1 HS. DI n° 3654. Attente validation devis.		CPAM – Validation devis
GTB – Local maintenance	Le poste GTB est hors communication. Malgré multiples relance du hub et des automates, impossibilité de rétablir la communication. Difficulté d'exploitation GTB Également, le pilotage du GF depuis la GTB n'est pas fonctionnel. Les plages horaires inexistantes. Absence de retour d'état, et commande marche arrêt impossible. Le groupe froid est démarré en local.		Remplacement de la GTB en cours d'AO.
Groupe-Froids	Des impacts de grêle sur les échangeurs des GF. Proposer un devis P5 pour la mise en place d'un déport en tôle.		CPAM – Demander un devis à un serrurier

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
BAES	BAES local CTA B hors service. A remplacer		CPAM – Intervention d'un électricien pour remplacer le BAES du local.
Armoires de climatisation	Les calorifuges des liaisons frigorifiques des condenseurs armoires de climatisation des locaux informatiques sont dégradés.		Prestataire – A corriger avec de la bande calorifuge lors des entretiens annuels (P2)
	Les calorifuges des liaisons frigorifiques des unités extérieures des monosplits sont dégradés.		Prestataire – A corriger avec de la bande calorifuge lors des entretiens annuels (P2)

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Purgeur réseau CO	Dans le local CTA C, 2 purgeurs sont maintenus vannes fermées, avec des traces de fuites. Purgeur à remplacer		CPAM – Travaux remplacement des réseaux en cours
Armoire électrique – CTA C	Des conducteurs électriques sont déconnectés du bornier de l'armoire électrique. Vérifier qu'ils ne soient pas sous tension, puis les reconnecter sur le bornier ou les isoler avec une boîte de dérivation ou bornier type wago		Prestataire – Prévu entretien P2

3.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

3.8 PLAN DE PROGRES

Des travaux de rénovation énergétiques ont été menées ou en cours ces dernières années sur le site de CAHORS :

- Plan de comptage électrique,
- Remplacement groupe froid,
- Remplacement GTB,
- Remplacement des réseaux change-over., remplace

Ci-dessous la listes des actions restant à programmer en lien avec le marché CVC :

- Remplacement des CTA par des systèmes avec récupération d'énergie performant, et moteur courant continu.
- Remplacement de l'armoire électrique (AE) chaufferie, AE local CTA B, et AE local CTA C.

4 CONCLUSION

Au travers du diagnostic réalisé sur le site CAHORS (46), il apparaît que les installations CVC présentent un entretien réglementaire globalement à jour, ainsi que la traçabilité de la maintenance.

Certaines installations plus anciennes comme les CTA, montrent des signes de vétusté ou d'obsolescence nécessitant des actions de renouvellement à moyen terme pour obtenir une baisse des consommations d'énergie.

Ce rapport de diagnostic constitue 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 de la CPAM-46.