

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 DES HAUTE PYRENEES (65)
MARCHE MAINTENANCE CVC
Mars 2026

MAITRE D'OUVRAGE
CPAM OCCITANIE | Direction régional Occitanie
CPAM HAUTES-PYRENEES

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

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

SOMMAIRE

1	OBJET DU PRESENT DOCUMENT	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	TARBES	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	6
3.5	BILAN MAINTENANCE	7
3.6	SYNTHESE DES REMARQUES	7
3.7	INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS	16
3.8	PLAN DE PROGRES	16
4	CONCLUSION	17

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 des Hautes-Pyrénées (65) et exploité par le prestataire **SNEF**.

BÂTIMENTS	VISITE
Siege Social de Tarbes	24/02/2026

2.2 TRACABILITE DEMANDES D'INTERVENTION

Synthèse des demandes d'interventions :

DI CPAM	Refusée	Attente lecture	Attente de réalisation	Réalisation partielle	Clôturée	Total DI
2021					18	18
2022					38	38
2023					30	30
2024					40	40
2025					53	53
janv-26				3	19	22

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							
2022	1	1635	4	8315.60	5	9950.60	80%
2023	2	7943.56	1	925.70	3	8869.26	33%
2024							
2025	2	2732.96	6	7031.98	8	9764.94	75%
janv-26			2	1076.64	2	1076.64	100%
Total	5	12311.52	13	17349.92	18	29661.44	72%

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

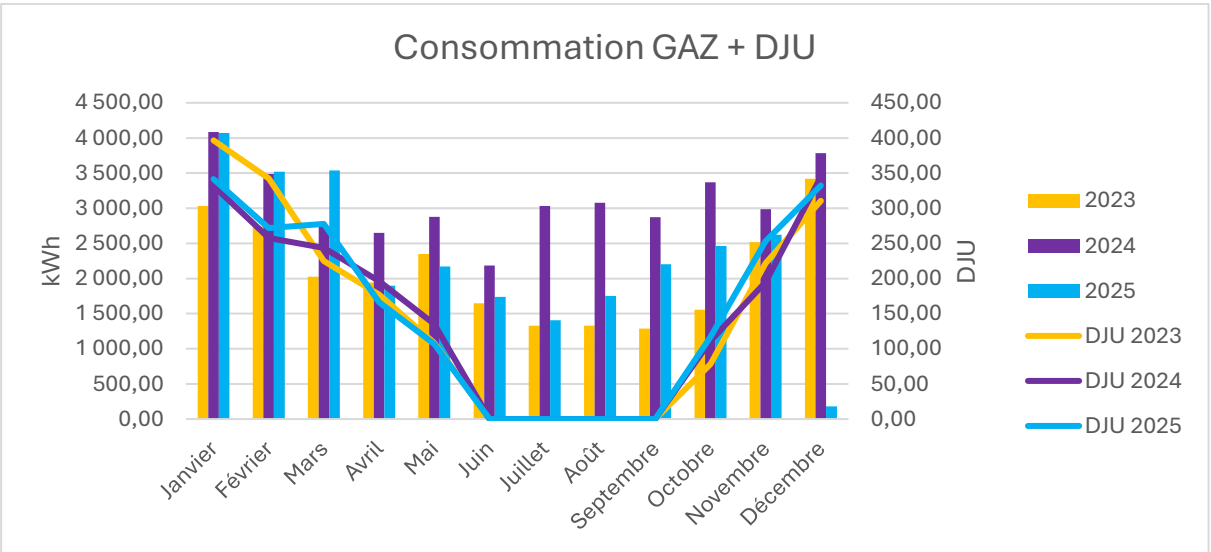
2.4 CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Analyse des consommations issus des relevés prestataires sur la GMAO

Caisse	Bâtiment	Typologie	Compteurs	Equation référence	Période de référence
65	TARBES	GAZ Chauffage / Elec DRV froid	1KWh PCS (GAZ)	$y = 48,043 \times DJU_{ch} + 13827,891$	2023-2025

Pas de compteur d'énergie en électricité.
Pas de plan de comptage.
Travaux en cours de refonte de la GTC.
Une analyse fine des consommations sera effectuée lors du prochain contrat.

TARBES



3 TARDES

3.1 PRESENTATION DU SITE

Date de la visite	24/02/2026
Exploitant	SNEF
Suivi Energétique	OUI
Type de marche	P2 PFI
Surface du bâtiment A+B+C	3747 m ²
Energie Chauffage	Gaz principalement + PAC
Rafrachissement	OUI – VRV + GEG
Ventilation	CTA + ROOFTOP + VMC
Eau Chaude Sanitaire	Gaz + Solaire + Cumulus électrique

3.2 PERIMETRE TECHNIQUE

Chauffage Gaz	Chauffage Elec	Ventilation (VMC, CTA)	Rafrachissement confort	ECS	GTC
Gaz	UE / UI	VMC, CTA (x2), ROOFTOP	VRV	Gaz + Solaire + Cumulus électrique	Multiple

3.3 ETAT DE LA CHAUFFERIE ET DES LOCAUX TECHNIQUES

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

3.4 BILAN DE LA TRACABILITE

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

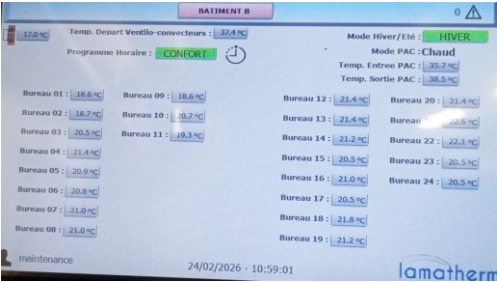
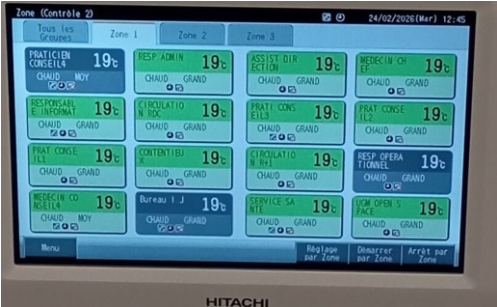
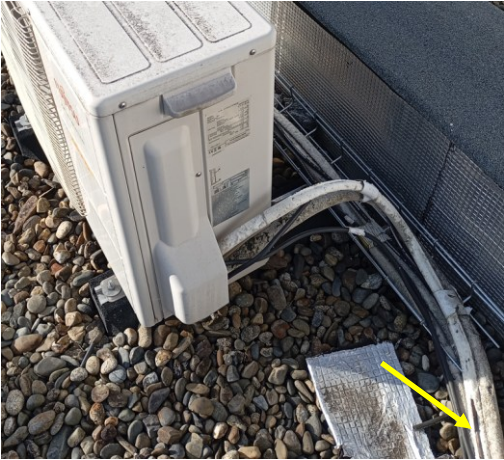
3.5 BILAN MAINTENANCE

Libellé	Typologie	Réalisation	Commentaires
Réalisation du Ramonage	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien annuel chaudière/bruleur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Centrale detection gaz	REGLEMENTAIRE	NC	
Contrôle du disconnecteur	REGLEMENTAIRE	OUI	
Cerfa étanchéité Fluides Frigorigène	REGLEMENTAIRE	Incomplet	A compléter
Entretien adoucisseur	PREVENTIF	OUI	
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	
Entretien ECS	PREVENTIF	OUI	
Analyse légionnelle	REGLEMENTAIRE	OUI	
Entretien CTA	PREVENTIF	OUI	
Remplacement de la filtration	PREVENTIF	OUI	
Nettoyage des bouches aérauliques	PREVENTIF	OUI	

3.6 SYNTHESE DES REMARQUES

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
CTA DF ALDES			RAS
VRV FUJITSU	5 groupes VRV en toiture En bon état sauf échangeurs impactés par la grêle 1 groupe VRV au R+1 En bon état	 	RAS

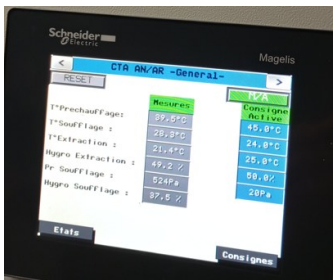
EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
VRV FUJITSU	Certificats d'étanchéité des VRV (pastilles sur groupe) à jour	 	RAS
VRV FUJITSU	Certains calorifuges des liaisons frigorifiques commencent à se dégrader	 	Prestataire – P2 Préventif

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION																								
Régulation / GTC Multi marques	Travaux de refonte en cours	 <table><tr><td>Régulation / GTC</td><td></td><td>1</td><td>SAUTER</td></tr><tr><td>Régulation / GTC</td><td>Commande centralisée</td><td>1</td><td>HITACHI</td></tr><tr><td>Régulation / GTC</td><td></td><td>1</td><td>SIEMENS</td></tr><tr><td>Régulation / GTC</td><td>GTC Bâtiment A</td><td>1</td><td>SAUTER</td></tr><tr><td>Régulation / GTC</td><td>VRV Bâtiment A</td><td>1</td><td>DAIKIN</td></tr><tr><td>Régulation / GTC</td><td>GTC Bâtiment A</td><td>1</td><td>FUJITSU</td></tr></table> 	Régulation / GTC		1	SAUTER	Régulation / GTC	Commande centralisée	1	HITACHI	Régulation / GTC		1	SIEMENS	Régulation / GTC	GTC Bâtiment A	1	SAUTER	Régulation / GTC	VRV Bâtiment A	1	DAIKIN	Régulation / GTC	GTC Bâtiment A	1	FUJITSU	
Régulation / GTC		1	SAUTER																								
Régulation / GTC	Commande centralisée	1	HITACHI																								
Régulation / GTC		1	SIEMENS																								
Régulation / GTC	GTC Bâtiment A	1	SAUTER																								
Régulation / GTC	VRV Bâtiment A	1	DAIKIN																								
Régulation / GTC	GTC Bâtiment A	1	FUJITSU																								
UE Clim. Local serveur TOSHIBA	Certains calorifuges des liaisons frigorifiques sont très dégradés		Prestataire – P2 Correctif																								
UE Clim. Local serveur FUJITSU			RAS																								

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
PAC LENNOX climatisation accueil	Bon état Défaut furtif à surveiller		A surveiller
Panneaux solaires thermiques pour ECS solaire bâtiment B	Non fonctionnels. Etude en cours sur la remise en service		Prestataire – P5 devis ou suppression

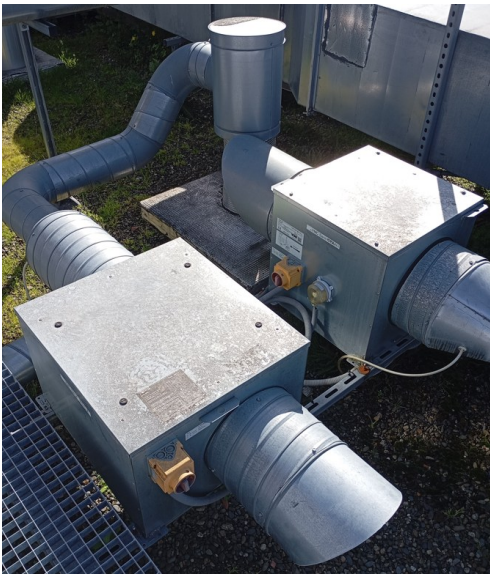
EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Chaudière GAZ ATLANTIC VARMAX	BON état Production chauffage radiateurs parties communes +production ECS Restaurant et accueil avec un réseau trop long et énergivore		MOA – déporter l'ECS en local
Disconnecteur	Contrôle fait		RAS

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
V3V Grundfos	Etat bon à moyen	 	RAS
Compteur énergie thermique	Analyse des consommations à effectuer		Analyse à faire

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Bouteille Casse-pression	Etat moyen		RAS
CTA CIAT Batteries chaud/froid + humidificateur / déshumidificateur	Bon état Régulation en cours de remplacement	 	RAS
Mitigeur + bouclage ECS	Production gaz pour l'ECS avec un réseau très long Refonte de la production ECS à étudier		MOA - la production d'ECS à passer en local près du puisage

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Balon ECS solaire	A conserver ? Réflexion et analyse en cours		
Hotte aspiration cuisine	Bon état		RAS
Caisson compensation cuisine	Fonctionnel		RAS

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
ROOF TOP CIAT	Bon état	 	RAS
Groupe eau glacée imprimerie	Analyse du constructeur prévue en mi- saison		Attente visite constructeur
CTA DF TROX	Bon état		RAS

EQUIPEMENTS	REMARQUES	PHOTOS	ACTION
Unité Extérieure VRV HITACHI	Bon état		RAS
Extracteurs VMC	Bon état		RAS

3.7 INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

Voir annexe

3.8 PLAN DE PROGRES

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

- Plan de comptage (Gaz, VRV, Solaire) prévu sur 2026

La production d'ECS est éloignée de son point de puisage.

Le besoin est faible.

Il serait pertinent de créer une production ECS spécifique près du point de puisage. L'analyse des consommations est en cours.

4 CONCLUSION

Au travers du diagnostic réalisé sur le site de la CPAM des Hautes-Pyrénées, il apparaît que les installations CVC présentent des équipements en bon état.

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

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