

## OPERAT & Décret Tertiaire : éviter les erreurs... et après ?

Face à la complexité de cette réglementation très technique, les erreurs dans les déclarations OPERAT sont courantes, et peuvent coûter très cher faute d'informations ou de conseils suffisamment avisés. Experte en la matière, Lowit sécurise les déclarations annuelles et optimise les trajectoires d'investissement qui en découlent : comment atteindre l'objectif, avec quelles actions concrètes, sur quels bâtiments en priorité, à quel prix et avec quelles conséquences ? Une expertise qui lui vaut la confiance d'acteurs de poids.

---

**D'ici au 30 septembre 2023**, les assujettis au Décret Tertiaire (70% de la surface de tertiaire en France) doivent déclarer leurs consommations 2022 et évolutions éventuelles du périmètre assujetti... voire déclarer les consommations 2021 & année de référence pour les plus en retard sur le calendrier (qui pourraient représenter jusqu'à un tiers des assujettis). Pour les incertains, il est encore temps de faire vérifier sa Déclaration par Lowit !

---

### Des erreurs fréquentes...

La réglementation se montrant complexe (il existe par exemple plus de 500 catégories tertiaires), elle engendre de très nombreuses questions (la page [Foire aux Questions OPERAT sur le site de l'ADEME](#) compte pas moins de 130 questions !), et les erreurs sont légion.

#### Parmi les plus fréquentes cette année :

- ⊗ ne pas définir le bon périmètre (un site qui passe sous la limite des 1000m<sup>2</sup> reste assujetti),
- ⊗ ne pas renouveler l'étude d'occupation du site en cas de changement de locataires,
- ⊗ confondre SIRET de parcelle cadastrale et SIRET de l'entité assujettie,
- ⊗ ne pas refaire un état des lieux complet suite à un changement d'énergie ou de compteur,
- ⊗ se tromper dans la répartition des consommations des espaces communs, etc.

**« Nous voyons beaucoup d'acteurs penser qu'il s'agit de simplement transmettre les consommations de l'année antérieure. Mais il est fondamental de décrire et de tracer ce qui s'est passé sur les bâtiments : agrandissement, cession, travaux, changement de destination totale ou partielle, changement des périodes d'utilisation.... Tous ces éléments permettent de « moduler » la consommation et d'être en conformité... avant de s'attaquer au cœur du sujet : établir son plan d'action ! »**

**Thomas Lagier, co-fondateur de Lowit**

### ...et qui peuvent coûter cher

Outre le risque d'amende et d'image, c'est surtout le coût des travaux qui risque de grimper plus que nécessaire, pouvant chiffrer alors en dizaines ou centaines de milliers d'euros.

*10% d'erreur sur un seul bâtiment de 2000 m<sup>2</sup>, c'est en moyenne*

**70 000 € de plus à dépenser pour atteindre le premier palier du Décret tertiaire.**

## Un véritable service expert...

Lowit, expert en stratégie d'investissement pour les économies d'énergie des bâtiments tertiaires, a choisi de conseiller ses clients exclusivement via des experts aguerris d'OERAT : 12 **ingénieurs thermiciens & énergéticiens**. A partir des informations transmises, ils analysent les données pour définir une année de référence optimale, optent pour une référence en valeur relative ou absolue, et se chargent de l'ensemble de la Déclaration, en déjouant les diverses chausse-trapes dont ils sont familiers.

**Mandatée, la PME innovante** prend la responsabilité de réaliser non seulement une Déclaration ajustée, c'est-à-dire parfaitement juste vis-à-vis de la réglementation, mais aussi **pensée pour mieux servir le véritable enjeu**, l'étape suivante : réussir à atteindre l'objectif de baisse de consommation, en réduisant les coûts ou/et les contraintes techniques, logistiques, etc.

### Le saviez-vous ?

Contrairement aux idées reçues, il n'est pas toujours opportun de choisir l'année la plus consommatrice en kW/h comme année de référence !

## ...pour mieux anticiper ses investissements

Une fois sa Déclaration juste & optimale établie, le plus important reste à faire : définir un Plan Pluriannuel d'actions (PPA) et son pendant économique le Plan Pluriannuel d'Investissements (PPI). C'est pour **offrir une vision stratégique claire** sur ces sujets complexes que la solution Lowit a été conçue : ce logiciel SAS permet de construire **le jumeau numérique énergétique** des bâtiments d'un patrimoine tertiaire, et de suivre son **évolution dynamique**, pour mieux définir des scénarios pluriannuels d'investissement, et permettre aux propriétaires et gestionnaires de **piloter leurs stratégies de réduction** des consommations et émissions.



**Thomas Lagier** : « Chez de nombreux propriétaires ou gestionnaires, nous constatons un très fort besoin d'accompagnement, et **de très nombreuses erreurs qui pénalisent largement les déclarants** (objet de la rédaction d'un livre blanc). Notre proposition consiste à prendre un mandat, pour décharger nos clients, et s'assurer d'être non seulement en règle, mais aussi de choisir les meilleures options dans sa déclaration au fil du temps. A partir de cette Déclaration, notre expertise nous permet de conseiller nos clients quant à la stratégie à adopter, tant sur le plan opérationnel que financier ».

### Exemples de clients Lowit :

- **Collectivités** : Roubaix, Hyères, Narbonne, Vincennes...
- **Bailleurs** : Iroko, 6ème sens, JLL, Icade
- **Hôtellerie** : Hôtel de Crillon (Paris), Hotel Rotonde, Hôtel Grandes Rousses
- **Santé** : Brocéliande Médical, Pharmacie de la Citadelle, Centre hospitalier J-Pierre Cassabel / Castelnaudary
- **Ehpad** : Les Bruyeres association, EHPAD Le relais de la Vallée
- **Concessions** : Porsche, Seat, Mazda, Mitsubishi
- **Diocèses** : de Pamiers, Couserans, Mirepoix
- **Sites industriels** : Hutchinson, Gascogne, Orano

### A propos de Lowit

Créée à Lyon fin 2020, Lowit compte 38 collaborateurs en 2023. Cette innovation est labellisée Greentech innovation par le Ministère de la Transition Énergétique et a obtenu le label French Tech Seed qui reconnaît le caractère innovant et deep tech de la solution Lowit et des activités menées par Lowit.

>> <https://www.lowit.fr/>

>> [Dossier de presse](#)

>> [Visuels](#)