

Sobre IT[®]

Plus qu'une appli :
une nouvelle approche
du management énergétique

Dossier de presse

— **Paris le 9 juin 2018**
Dénomination exactes de l'événement>

— **Contact presse**
Prenom Nom
Tel
email

Sobre
Tél. +33 (0)1 46 84 76 30
contact@sobre.immo
143, boulevard Romain Rolland – CP V620
75685 Paris cedex 14

   www.sobre.immo

sobre

Sommaire

- P. 3 Vue d'ensemble
- P. 4 Contexte
- P. 5 Mode d'emploi
- P. 7 Cas client
- P. 8 Qui sommes-nous ?

Vue d'ensemble

Une approche intégrée du management énergétique

La performance énergétique, c'est simple

Comment réduire la consommation énergétique d'un parc immobilier de façon durable, sans y effectuer des travaux lourds ? Comment répondre aux enjeux réglementaires de plus en plus stricts et dépasser les engagements de sa politique environnementale ? Comment mobiliser tous les acteurs dans sa démarche d'économies d'énergie ? Ces questions, de plus en plus d'entreprises et de collectivités se les posent. Et c'est pour aider ces acteurs à y répondre que Sobre a vu le jour. Sobre offre à ses clients une solution intégrée de suivi, de pilotage et d'animation des économies d'énergie, pour faire entrer leur parc immobilier existant dans la nouvelle ère de la transition énergétique.

Des économies d'énergies, sans investir et sans attendre

Dédiée aux bâtiments et à leurs occupants, la solution Sobre IT® assure un suivi énergétique multi-fluide et multi-site, délivré en mode « software as a service » (SaaS). Les données des bâtiments, les consommations, les anomalies, les actions possibles et leurs gains potentiels sont rassemblées dans un seul outil, accessible en ligne de façon simple et intuitive par tous les responsables techniques et immobiliers concernés. La solution s'adapte aux besoins et au budget de chaque client avec différents niveaux d'intervention. Les économies réalisées sur les factures d'énergies vont de 8% à 15%, et jusqu'à 25% dans les bâtiments les moins avancés dans les démarches environnementales.

La promesse de Sobre ?

Peu d'investissements, des résultats rapides, des ROI courts.

Une politique de conformité environnementale facilitée

La transition énergétique s'impose dès aujourd'hui à l'ensemble des responsables de parcs immobiliers, qu'il s'agisse de répondre aux exigences accrues des clients, aux aspirations des occupants ou aux obligations d'une réglementation environnementale de plus en plus stricte. La plateforme Sobre IT® offre un Système de Management de l'Énergie sur mesure, avec une grille adaptée aux exigences des certifications (ISO 50001, HQE, BREAM, LEED...) comme à celles de la réglementation. Adopter Sobre IT®, c'est conserver à chaque instant un temps d'avance sur ses engagements et obligations.

Une communauté mobilisée face au défi de la transition énergétique

Le sujet de la performance énergétique dépasse les seuls experts de la gestion technique et immobilière des bâtiments. Pour relever durablement ce défi, il faut une ambition commune qui embarque tous les occupants et démontre à chacun autant sa responsabilité que sa capacité à faire bouger les lignes. C'est pourquoi la plateforme Sobre IT® est conçue comme un outil d'animation communautaire. Le Système de Management de l'Énergie intègre un module social qui permet de lancer des actions de sensibilisation et d'incitation tout au long de l'année. Sobre génère une émulation et un engagement qui démultiplient les résultats.

Chiffres-clés

Notre expertise est une référence dans le domaine de l'efficacité énergétique, avec :

- 5 millions de m² sous pilotage énergétique global
- 535 000 m² instrumentés à date
- Un déploiement coordonné sur l'ensemble du territoire
- Une grande diversité de sites sous pilotage (bureaux, commerces, centres logistiques, etc.)

Sobre
Tél. +33 (0)1 46 84 76 30
contact@sobre.immo
143, boulevard Romain Rolland – CP V620
75685 Paris cedex 14

Contexte

Entre obligations et engagement volontaire : des contraintes croissantes pour les acteurs de l'immobilier

Le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques françaises et environ un quart des émissions de gaz à effet de serre du pays. La loi de transition énergétique prévoit que le parc global des bâtiments tertiaires réduise ses consommations d'énergie d'au moins 60 % d'ici à 2050. Si la réglementation relative à la gestion énergétique se renforce en conséquence, elle s'accompagne aussi d'une prise de conscience globale des acteurs en faveur de l'environnement et de la performance énergétique.

Ce que dit la réglementation

Sur la performance énergétique : la réglementation thermique (RT) s'applique à tous les bâtiments neufs et parties nouvelles de bâtiment, ainsi qu'aux bâtiments existants subissant des travaux impactant les énergies (éclairage, ventilation, climatisation...). Elle impose entre autres une consommation maximum d'énergie de 50kWh/m²/an. À partir de 2020, le bâtiment à énergie positive (produisant plus d'énergie renouvelable qu'il ne consomme d'énergie) devrait être la norme des nouvelles constructions. Par ailleurs, l'article 3 de la loi Grenelle impose la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique pour tous les propriétaires de bâtiments tertiaires existants à l'horizon 2020.

Sur l'obligation de suivi pour les entreprises : la politique de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) impose aux entreprises concernées un reporting environnemental assidu. Les entreprises de plus de 250 salariés au chiffre d'affaires annuel supérieur à 50 millions d'euros sont quant à elles dans l'obligation de réaliser un audit énergétique régulier. Et les entreprises de plus de 500 salariés doivent également produire un bilan d'émissions de gaz à effet de serre (GES) accompagné d'un plan d'action à mettre à jour tous les trois ans. De telles obligations impliquent de disposer d'outils performants pour suivre précisément les consommations énergétiques.

Au-devant des obligations

La démarche environnementale : cet acte volontaire peut s'accompagner d'un certificat et/ou d'un label. La certification environnementale (HQE, BREEAM, LEED, etc.) vise à optimiser la performance globale du bâtiment, c'est-à-dire son environnement intérieur et extérieur, ainsi que le confort des utilisateurs. La labellisation énergétique (Bepos-effinergie 2013, Effinergie+, BBC-effinergie, THPE 2012, HPE 2012, etc.) vise à optimiser la performance énergétique d'un bâtiment, et s'obtient en association à une certification.

Économies et performance : accompagné d'actions pertinentes et ciblées, un meilleur suivi des consommations énergétiques permet non seulement de réaliser des économies à court terme, mais aussi de valoriser son patrimoine immobilier et de le protéger de l'obsolescence. C'est également un acte d'anticipation qui permet de prendre de l'avance sur la réglementation.

Une question d'image et de conviction : à l'heure de la prise de conscience écologique et de la lutte contre le changement climatique, la performance énergétique représente un enjeu d'image, que ce soit auprès des clients d'une entreprise ou des occupants d'un bâtiment. Elle permet de motiver des collaborateurs autour d'un projet fédérateur mais aussi d'améliorer leurs performances par un environnement sain et des conditions de travail confortables.

Mode d'emploi

Les atouts de la plateforme Sobre IT[®]

Solution intégrée de management de l'énergie dédiée aux bâtiments et à leurs occupants, Sobre IT[®] offre une instrumentation sur-mesure et une aide à la décision accessible et transparente, pour agir sur les usages et les réglages d'exploitation pertinents avec des plans d'action adaptés.

Comment ça marche ?

Sobre IT[®] est articulée autour de 3 modules paramétrables et évolutifs qui s'adaptent aux besoins de l'organisation. Ils sont accessibles très facilement via l'interface en ligne de l'outil.

Mon Suivi : un suivi énergétique multi-fluide et multi-site

Données patrimoniales et d'activités, contrats et factures d'énergie, informations des différents capteurs, analyse des facteurs d'influence et des usages : l'ensemble de ces données délivre une cartographie exhaustive du parc immobilier ciblé. Le client visualise immédiatement toutes ses données énergétiques, peut comparer les sites entre eux et réalise simplement ses reportings RSE et immobiliers.

Mes Actions : déclencher et piloter les économies d'énergie

Le module Mes Actions permet de mesurer les impacts et les gains énergétiques en kWh et en euros, de détecter les anomalies, d'anticiper les consommations futures et de simuler les factures. À partir de ce module, le client met en place des actions d'économie d'énergie ciblées par les algorithmes prédictifs et les Energy Managers de Sobre. Les recommandations d'actions précisent le gain énergétique associé, leur coût estimatif ainsi que le temps de retour sur investissement.

Ma communauté : fédérer et mobiliser tous les occupants

Au-delà des capteurs, des équipements, des données et des algorithmes, ceux qui détiennent la clé de la performance énergétique sont les femmes et les hommes qui habitent et font vivre les bâtiments au quotidien. La solution Sobre IT[®] est pensée comme un réseau social de l'énergie. Le module Ma Communauté fait interagir les occupants avec les community managers Sobre, et permet de lancer des actions rythmées tout au long de l'année : sensibilisation aux bonnes pratiques, incitations aux gestes simples, réseau d'entraide et de savoir-faire, organisation de challenges ludiques...

Un double accompagnement

Grâce à l'intelligence artificielle et aux Energy Managers, les utilisateurs de Sobre IT[®] bénéficient d'un accompagnement personnalisé, à la fois technologique et humain.

L'algorithme de Sobre IT[®] développé par Egis est capable de plusieurs prouesses techniques :

- Déterminer le profil énergétique du site et comparer sa performance à d'autres sites similaires dans la base de données de Sobre ;
- Prévoir les consommations, identifier les anomalies et déclencher des seuils d'alerte ;
- Déterminer les actions qui ont eu un impact significatif afin d'affiner les recommandations futures ;
- Générer des indicateurs de performance pour le site.

L'Energy Manager Sobre est en contact constant avec le site et ses occupants :

- Il assiste le client lors du déploiement de Sobre sur ses sites et connaît donc les bâtiments dès l'intégration dans son périmètre ;
- Il suit les données de consommations et enrichit l'algorithme ;
- Il soumet des recommandations et s'assure de la cohérence du plan d'action ;
- Il répond aux questions du Référent Énergie du site.

Une offre adaptée à chaque besoin, à chaque budget

L'offre est modulable en fonction des besoins et de la typologie des bâtiments. Sobre propose trois niveaux d'intervention, du simple suivi des données de facturation (SIGHT) jusqu'à l'instrumentation des bâtiments à l'aide des capteurs Sobre et l'accompagnement complet (CORE). Il est également possible de profiter de l'ensemble des fonctionnalités sans recourir à l'instrumentation Sobre (LITE).

Aucun investissement lourd

Le catalogue d'actions d'économies d'énergie est centré sur les usages et l'exploitation, avec des ROI rapides et performants. Sobre IT® se différencie du management passif de l'énergie, qui en agissant sur la structure et le bâti, implique des dépenses importantes et des ROI longs.

L'instrumentation du site ne nécessite pas d'investissement initial majeur. Dans l'offre CORE, le coût des capteurs est lissé dans l'abonnement annuel.

Des prestations premium et des services complémentaires

Sobre offre toute une gamme de services personnalisés pour compléter sa solution digitale :

- **L'initialisation et le paramétrage de l'outil** (tableaux de bord et d'alerte, connecteurs et interfaces, etc.) complétée d'une formation avancée et d'une assistance à la mise en service ;
- **L'installation des box et capteurs** par une équipe Sobre intervenant sur site ;
- **L'instrumentation personnalisée** avec l'installation de compteur divisionnaire ou de capteurs supplémentaires ;
- **La formation et la sensibilisation**, à travers l'organisation d'évènements et de challenges pour les occupants des sites, et la mise à disposition de supports de communication personnalisés et de goodies incitatifs ;
- **Des services d'efficacité énergétique**, tels que les diagnostics et audits énergétiques, l'accompagnement aux certifications (dont ISO 50 001), l'optimisation des contrats d'énergie, l'accompagnement aux achats d'énergie et à la maîtrise d'ouvrage.

Les bénéfices de Sobre IT®

- Une solution ergonomique et accessible à tous les acteurs impliqués (gestionnaires, référents énergie, occupants) ;
- Un outil intelligent et paramétrable qui s'adapte aux organisations et besoins des clients ;
- Des experts mobilisables sur l'ensemble du territoire ;
- Une animation communautaire pour des résultats durables ;
- Peu d'investissements pour un résultat de 15 à 25% d'économies d'énergie en moyenne.

Cas client

Comment la Poste des Sables d'Olonne a adopté Sobre IT® ?

Appareillée depuis décembre 2016, la Poste des Sables d'Olonne fait figure de pionnière : elle a été sélectionnée comme site test pour Sobre en raison de la représentativité énergétique des bâtiments environnant et des problématiques de management de l'énergie que rencontraient ses occupants. Pour certains, il s'agissait d'une vraie « passoire énergétique » ! Retour sur les enjeux et les étapes de l'équipement de ce site.

Le site

Situé dans une zone urbaine et en bord de mer, le bureau de Poste des Sables d'Olonne est un bâtiment de 2 000 m² construit en 1976 pour le compte du Groupe La Poste. Il abrite un bureau de Poste avec des guichets, une banque et une zone de distribution du courrier. 90 collaborateurs du groupe y travaillent au quotidien. Un parc de voitures électriques accolé au bâtiment doit également être pris en compte dans le projet.

État des lieux

La facture énergétique du site s'élève initialement à 30 000 € par an. La Poste des Sables d'Olonne vise un objectif de 13 500 € d'économies sur 3 ans. Pour réaliser ces économies, rester en conformité et faire avancer sa démarche RSE, le management énergétique est un enjeu fort. Sobre y répond avec des actions ciblées, pour un coût de 1 500 € par an.

Installation et équipement

La Poste des Sables d'Olonne communique à Sobre les informations nécessaires au paramétrage des équipements : type de construction, façade, chauffage, vitrage, consommation énergétique, matériaux... L'équipe sur site réceptionne et installe les équipements conçus par Ewattch, partenaire industriel de Sobre pour la R&D des capteurs. Le site est équipé de :

- 1 boîte à outils pour gérer l'échange d'informations entre le site et Sobre
- 5 capteurs pour mesurer la température et l'hygrométrie
- 3 capteurs pour mesurer la présence et la luminosité

Suivi et pilotage

Depuis un ordinateur ou leur smartphone, les responsables de la Poste des Sables d'Olonne peuvent consulter en temps réel :

- la consommation énergétique ;
- les émissions de gaz à effet de serre ;
- la consommation d'eau.

Régulièrement, l'algorithme Sobre propose aux responsables des actions personnalisées à mettre en place pour réduire les consommations. Chaque action est notée en fonction de son coût et de son impact énergétique. Les Energy Managers Sobre sont là pour conseiller et accompagner les responsables lors de la mise en place des actions.

Sur l'espace communautaire de l'outil, La Poste des Sables d'Olonne partage son expérience et emmagasine celle des autres sites appareillés par Sobre.

La logique Sobre

Ne pas sur-instrumenter le site et toujours chercher le meilleur rapport performance/ investissement. Les éléments sont installés à des endroits stratégiques préalablement définis. Une journée est suffisante pour appareiller les bâtiments, et les données commencent rapidement après à être transmises à Sobre.

Qui sommes-nous ?

L'ADN de Sobre

Lancée en 2016, Sobre a su s'imposer en très peu de temps sur le marché du management des énergies. Si sa solution intégrée a été choisie par des acteurs majeurs de l'immobilier, c'est parce qu'elle répond de façon simple et intuitive à leurs enjeux économiques, réglementaires et écologiques, en phase avec le monde de demain. C'est aussi parce que Sobre profite d'une structure unique : une start-up à la fois flexible et fiable, dont les collaborateurs partagent avec passion leur engagement et leur expertise pour une meilleure performance énergétique.

3 acteurs, 3 forces

Sobre s'appuie sur les points forts de ses trois actionnaires fondateurs :

- L'expérience de **Poste Immo**, filiale immobilière du Groupe La Poste qui s'investit dans la gestion durable des bâtiments grâce à son parc immobilier de 6,2 millions de m², soit 11 000 sites répartis sur l'ensemble du territoire.
- Les compétences en bâtiment d'**Egis**, groupe international d'ingénierie, de montage de projets et d'exploitation.
- La Caisse des Dépôts, via l'expertise de la **Banque des Territoires**, offre des solutions ambitieuses et innovantes aux acteurs locaux dans le portage de projets dans les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique

Une entreprise agile & humaine

L'humain est au centre de l'approche développée par Sobre. C'est l'esprit d'innovation et de collaboration qui nous a permis de concevoir plus qu'un simple outil de management énergétique : Sobre IT[®] offre des services conviviaux qui créent une émulation auprès des occupants, tout en s'appuyant sur une technologie solide et performante. Indépendant de tout fournisseur d'énergie, Sobre est une entreprise en pleine expansion qui développe en permanence son outil pour rester au plus près des besoins de ses clients.

Dates clés

| | |
|------------------|---|
| Juillet 2016 : | Création de Sobre |
| Septembre 2016 : | Premier site déployé |
| Mars 2017 : | Sobre est élue « start-up préférée » au salon des achats |
| Juin 2017 : | Lauréat des Smart Awards à Smart Énergies Expo, dans la catégorie Consommateurs et Usages |
| Mai 2018 : | 5 000 sites sous pilotage |