



Rapport politique d'engagement

Opale Gestion Ingénierie &
Investissement
OG2I

Année 2025

Maj : 03/04/2026

1. Cadre Stratégique

L'engagement chez OG2I ne se conçoit pas comme une simple contrainte réglementaire (SFDR/ISR), mais comme un **levier de réduction du risque extra-financier**. Le principe sous-jacent est celui de la *co-responsabilité* : la performance environnementale d'un actif en viager dépend intrinsèquement du comportement de son occupant et de la qualité des interventions techniques des prestataires.

L'année 2025 a marqué le passage d'une politique de "constat" à une politique "d'influence active".

2. Analyse Technique par Axe d'Intervention

A. Le Pilier Social : La Relation Crédirentiers (Occupants)

Le viager occupé place l'humain au centre de l'actif. L'enjeu biophysique ici est le maintien des conditions de vie décentes face au vieillissement.

- **Mécanisme d'engagement** : OG2I a instauré un dialogue direct pour rompre l'isolement. En 2025, le taux de **maintien à domicile s'élève à 98,7 %**. Ce chiffre valide le modèle de "solidarité intergénérationnelle" du fonds.
- **Résultats de la satisfaction** : Le premier questionnaire de satisfaction envoyé en 2025 révèle une attente forte sur l'accompagnement aux petits travaux.
- **Le levier de la sobriété** : le "Livret des bonnes pratiques" conçu non pas comme un document marketing, mais comme un guide technique sur la gestion des consignes de chauffage et l'utilisation de l'eau, visant une réduction ex-ante de l'empreinte carbone des occupants est prévu pour le T2 2026.

B. Le Pilier Environnemental : Performance et Végétalisation

Ici, l'engagement se heurte à la réalité technique du bâti ancien.

- **Végétalisation et Biodiversité** : Le résultat de **75.6 % des actifs** disposant d'un taux de végétalisation > 25 % est marqué une amélioration par rapport à notre constat lors de nos premières évaluations à l'obtention du label ISR. L'engagement d'OG2I consiste à préserver ces zones lors des phases de rénovation pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser la biodiversité.
- **La problématique du DPE** : Seuls 28 % des actifs disposent de données énergétiques à jour en 2025. L'analyse technique montre que les diagnostics anciens sont souvent obsolètes au regard des nouvelles méthodes de calcul (DPE 2021 et 2026). L'arbitrage de gestion a été de **différer les audits à 2026** pour garantir une donnée fiable et actionnable pour les plans pluriannuels de travaux (PPPT).

C. Le Pilier Gouvernance : La Chaîne de Valeur Technique

L'engagement se diffuse par la sélection rigoureuse des entreprises de travaux.

- **Labellisation des prestataires** : En 2025, **100 % des chantiers programmés** ont été confiés à des entreprises labellisées (RGE, Qualibat). C'est un gage de réduction des malfaçons, qui sont des sources de gaspillage de ressources (matériaux et déplacements inutiles).

- **Ancrage territorial** : La politique d'engagement privilégie la main-d'œuvre locale (< 100 km). Ce critère, pesant pour 11 % dans la notation interne, vise à minimiser les émissions de gaz à effet de serre liées au transport des artisans.
- **Clauses ESG** : Bien que la généralisation contractuelle soit l'objectif de 2026, 2025 a servi de phase pilote pour l'adhésion à la charte "Chantiers Propres" (gestion des déchets de chantier).

3. Synthèse de la Performance et Reporting (Ex-post)

Indicateur de Performance	Cible 2025	Réalisé 2025	Statut
Taux de végétalisation > 25%	Amélioration continue	75,6 %	Atteint
Maintien à domicile (Social)	> 95 %	98,7 %	Atteint
Prestataires labellisés RGE/Qualibat	100 %	100 %	Atteint
Couverture des données énergétiques	100 %	37.6 %	En cours
Clauses ESG dans les contrats	Phase pilote	Généralisation 2026	En progrès

4. Limites Méthodologiques et Analyse Prospective

L'analyse de l'exercice 2025 met en lumière deux points de vigilance technique :

1. **Divergence Temporelle de la Donnée** : L'accès aux compteurs de consommation réelle reste complexe. L'engagement en 2026 visera à encourager les occupants à partager leurs données de consommation (électricité/gaz) pour affiner les simulations thermiques.
2. **L'Engagement Comportemental (Guide de bonnes pratiques)** : Le guide prévu pour le T2 2026 n'est pas conçu comme un document de communication, mais comme un protocole de sobriété partagée. Il vise à transférer des compétences techniques aux occupants (gestion des consignes de température, entretien de premier niveau) pour ralentir la dégradation de l'actif et optimiser ses charges de vie.

Conclusion

La mise en œuvre de la politique d'engagement en 2025 démontre une convergence réussie entre les impératifs de gestion immobilière et les engagements éthiques du fonds ViageCapital. La maîtrise des flux (prestataires labellisés) et la sécurisation du volet social (maintien à domicile) constituent désormais un socle de gouvernance robuste. Pour l'exercice 2026, l'enjeu ne sera plus seulement de surveiller l'actif, mais d'activer le levier de l'intelligence d'usage. En diffusant le guide de bonnes pratiques et en systématisant les audits énergétiques, OG2I entend transformer chaque logement en une unité résiliente, où la performance environnementale est portée conjointement par le propriétaire et l'occupant.