

Politique de gestion des risques ESG

Opale Gestion Ingénierie & Investissement
OG2I

Date de création : 04/12/2024

Date de dernière modification : 22/10/2026

Sommaire

I. Introduction 3

Contexte 3

Objet 3

Environnement réglementaire 3

II. Périmètre d'application 3

Définitions 3

III. Gouvernance 4

3.1 Comité d'investissement 4

3.2. Comité ISR 4

IV. Stratégie ISR d'OG2I 4

4.1 Démarche ISR d'OG2I 4

4.2 La gestion des risques liés au développement durable 7

4.3 La politique d'investissement ISR appliquée à ViageCapital 8

V. Contrôle permanent et périodique 10

5.1 Contrôle permanent 10

5.2 Contrôle de second niveau 10

5.3 Contrôle périodique 10

Annexe : Définition et cadre réglementaire 11

I. Introduction

Contexte

Le présent document a pour objectif de définir la manière dont OG2I prend en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la gestion de son fonds d'investissement ViageCapital, spécialisé dans le viager mutualisé et labélisé ISR.

Le label ISR, instauré en 2016 pour les placements mobiliers, a vu son périmètre s'élargir en 2020 pour inclure les fonds immobiliers. Son objectif est de favoriser la transparence et la croissance des produits d'épargne intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur gestion.

Objet

OG2I a instauré une démarche structurée visant à intégrer systématiquement et de manière quantifiable les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans toutes les étapes de sa gestion d'investissement.

Environnement réglementaire

En application des dispositions de l'article 3 du règlement SFDR et de l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier, OG2I est tenu de rendre publiques, sur son site internet, les politiques qu'elle met en œuvre pour intégrer les risques liés à la durabilité dans ses décisions d'investissement.

II. Périmètre d'application

OG2I a mis en œuvre une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) pour le fonds FIA ViageCapital, en intégrant de manière systématique et quantifiable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans toutes les décisions d'investissement.

La Politique de Gestion des Risques ESG a été revue et validée par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) d'OG2I et fait l'objet d'une revue annuelle.

Définitions

Note ESG minimale seuil : Cette note est définie dans notre grille de notation ESG et détaillée dans le Code de transparence. Elle permet de différencier les actifs immobiliers en fonction de leur performance environnementale, sociale et de gouvernance. Les actifs classés "Best-In-Progress" sont ceux qui s'engagent dans une démarche d'amélioration continue, tandis que ceux classés "Best-In-Class" sont considérés comme les meilleurs de leur catégorie.

Note ESG minimale d'exclusion : OG2I a mis en place une note ESG minimale d'exclusion pour le fonds ViageCapital. Cette note constitue un seuil en deçà duquel aucun actif immobilier ne pourra être acquis, garantissant ainsi un niveau de performance environnementale, sociale et de gouvernance élevé pour le portefeuille.

III. Gouvernance

3.1 Comité d'investissement

Le Comité d'Investissement constitue l'organe moteur de la gestion du fonds ViageCapital, ayant pour mission principale de définir et d'exécuter la stratégie d'allocation d'actifs de la société.

Son champ d'intervention couvre l'intégralité du cycle de vie des actifs, de l'identification des opportunités à leur arbitrage final, en stricte conformité avec la **procédure interne de « sélection, suivi des investissements et désinvestissement » (P27)**.

Sous la direction conjointe de Régis Jacquemin (Président) et de Sylvain Bruley (Directeur Général), le comité s'assure de la pertinence économique et de la faisabilité de chaque opération. Eu égard à la taille de la société, l'instance se réunit dès que nécessaire pour examiner les dossiers d'investissement en cours ainsi que les nouvelles opportunités, conformément à la procédure P27, garantissant ainsi un pilotage sécurisé du capital investi selon les standards de rigueur de la société.

Le comité peut s'adjoindre des membres non permanents à voix consultative, notamment des experts en valeur vénale et des experts immobiliers indépendants, sollicités en fonction des dossiers étudiés. Leur composition étant appelée à évoluer, elle ne peut être arrêtée de manière exhaustive dans la présente politique ; la liste en vigueur est tenue à jour dans la procédure P27. Chaque réunion du comité fait l'objet d'un compte rendu écrit et archivé.

3.2. Comité ISR

Afin de garantir une cohérence parfaite entre rentabilité et impact, le Comité ISR est fusionné avec le Comité d'Investissement, devenant le pivot de la stratégie responsable d'OG2I.

Cette instance unique examine chaque actif via une grille ESG dédiée, veillant au respect des engagements de maintien de l'autonomie et de performance environnementale prévus dans le cadre de la **procédure P27**.

Sous l'impulsion du Responsable ISR, le comité valide les plans d'actions extra-financiers et s'assure de l'alignement avec les référentiels de place (ASPIM, OID).

Par ailleurs, le Comité de Direction peut se saisir directement des thématiques ISR lorsque les enjeux identifiés nécessitent une décision stratégique des dirigeants. Cette structure garantit que les objectifs de durabilité sont pleinement intégrés aux réflexions de haut niveau de la société.

IV. Stratégie ISR d'OG2I

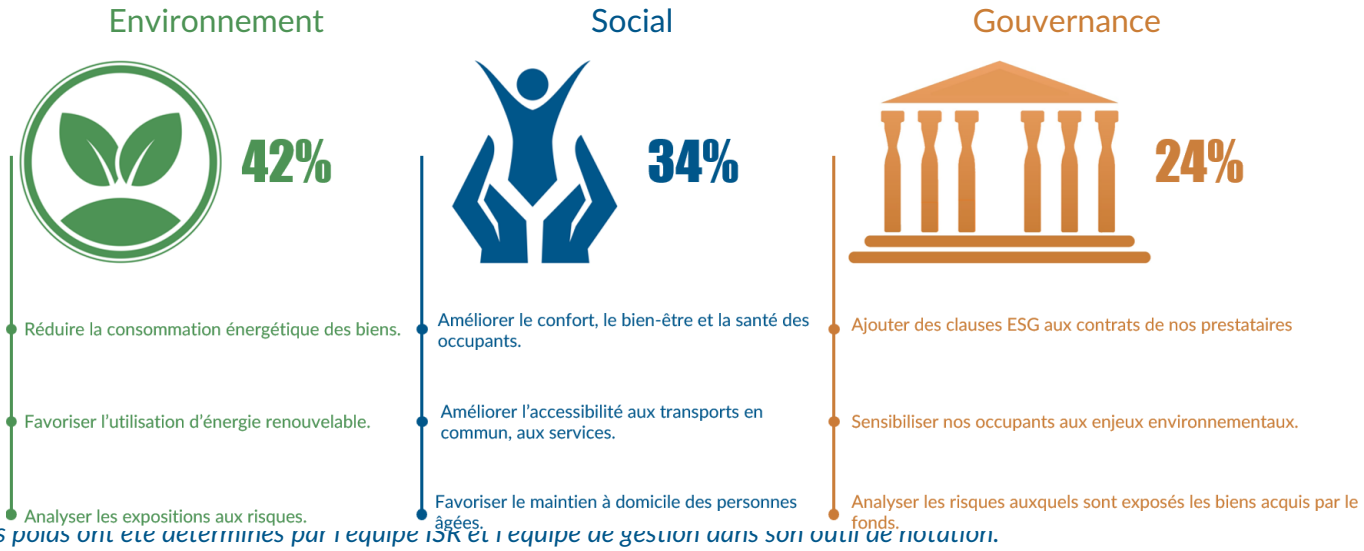
4.1 Démarche ISR d'OG2I

OG2I s'est engagé dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable) stricte dans le cadre de la gestion du FIA ViageCapital, matérialisée par l'obtention du label ISR par ViageCapital en avril 2025.

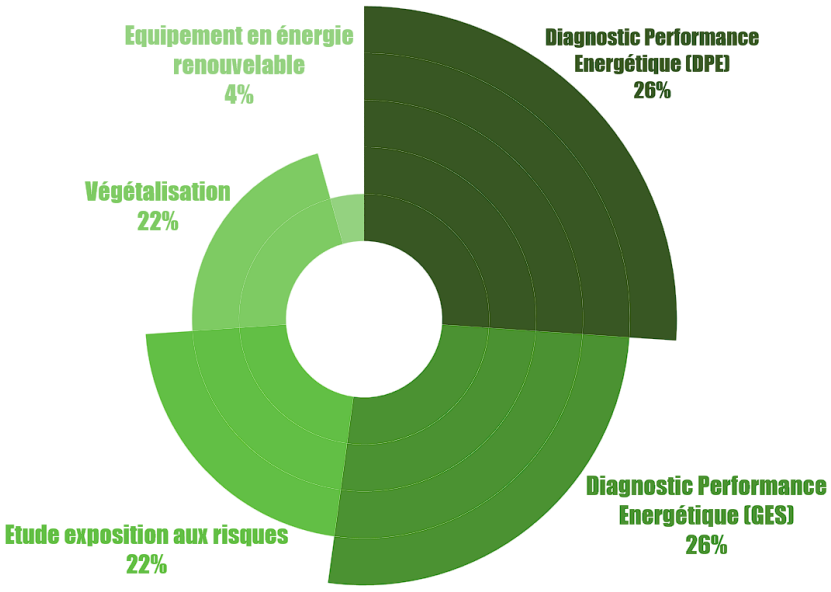
Au travers de sa démarche ISR, ViageCapital s'engage à améliorer continuellement les performances environnementales de son patrimoine immobilier.

Plus précisément, ViageCapital vise les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance suivants.

Pour ViageCapital, l'intégration des critères ESG dans sa stratégie de sélection et de gestion de ses viagers, se structure autour des objectifs suivants :



Les poids ont été déterminés par l'équipe ISR et l'équipe de gestion dans son outil de notation.



Les critères environnementaux :

Critère 1 : La note (de A à F) du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).
Critère 2 : La note de niveau d'émission de carbone.
Critère 3 : Exposition aux risques (GeoRisque)

Critère 4 : Surface végétalisée du bien en %

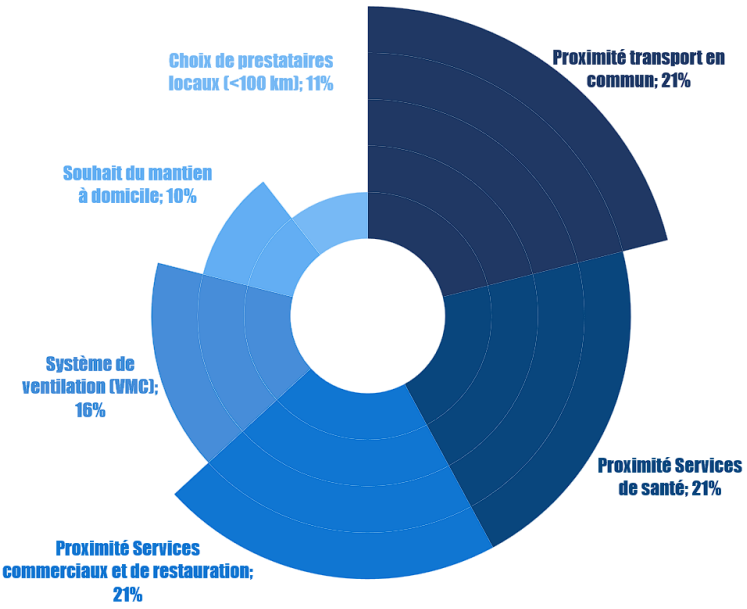
Critère 5 : Equipement en énergies renouvelables

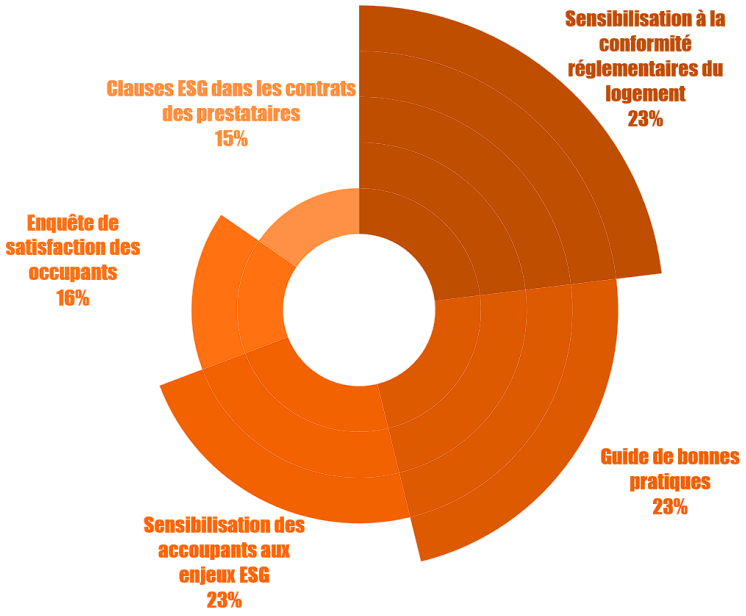
Les critères sociaux :

Critère 1 : Proximité des transports en commun
Critère 2 : Proximité des services de santé

Critère 3 : Proximité Services commerciaux et de restauration
Critère 4 : Présence d'un système de ventilation.
Critère 5 : Souhait du maintien à domicile

Critère 6 : Choix de prestataires locaux en cas de travaux.





Les critères de gouvernance :

Critère 1 : Sensibilisation des occupants à la conformité réglementaire du bien.
Critère 2 : Mise en place d'un guide de bonnes pratiques sur les travaux.
Critère 3 : Sensibilisation des occupants aux enjeux ESG.
Critère 4 : Enquête de satisfaction auprès des occupants.
Critère 5 : Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires.

La grille de notation ESG de ViageCapital, fondée sur 16 indicateurs clés de performance, permet d'attribuer à chaque viager un score ESG compris entre 0 et 100. Un seuil ESG a été défini afin de classer les viagers en deux catégories distinctes, en fonction de leur alignement avec notre politique ISR.

4.2 La gestion des risques liés au développement durable

Cette analyse a pour but d'illustrer comment OG2I intègre de manière systématique les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement, afin de maîtriser les risques associés et de saisir les opportunités liées à la transition vers une économie durable. Cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : impact des évènements extérieurs sur le rendement du produit ;
- Incidences négatives en matière de durabilité : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Risques en matière de durabilité :

Les risques liés à la durabilité, tels que le changement climatique, la raréfaction des ressources ou les enjeux sociaux, peuvent avoir un impact significatif sur la valeur d'un bien immobilier. Ces risques doivent être évalués avec la même attention que les risques plus traditionnels liés au marché immobilier ou à la liquidité.

Il est donc nécessaire de prendre en compte les risques de durabilité lors de tout investissement immobilier.

Les risques liés au changement climatique :

Le secteur immobilier est confronté à un défi majeur : identifier les risques liés au changement climatique, tels que les événements météorologiques extrêmes et les politiques environnementales, afin d'adapter son patrimoine et de réduire son impact sur le climat.

Les risques de transition résultent de la mise en place de politiques visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces risques peuvent se matérialiser par des pertes financières liées à la dépréciation d'actifs, à des amendes pour non-conformité ou à la perte de valeur en raison de l'émergence de technologies plus propres.

Les risques physiques sont causés par des phénomènes météorologiques extrêmes, tels que les tempêtes, les sécheresses, les inondations et les élévations du niveau de la mer, qui peuvent endommager les biens immobiliers et les infrastructures.

Notation ESG

Pour obtenir une vision exhaustive de la valeur et du risque d'un investissement, il est essentiel de considérer non seulement les risques financiers traditionnels, mais également les risques liés à la durabilité, tels que les risques environnementaux et sociaux.

Pour atteindre ses objectifs de développement durable, ViageCapital évalue systématiquement la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des opportunités d'investissement en viager et des actifs immobiliers qu'elle détient.

Cette performance est évaluée au travers de notre outil de scoring développé au sein d'OG2I et prenant en compte les 16 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance qui permettront d'attribuer une note de 0 à 100 pour chaque bien en viager dans le portefeuille.

Incidences négatives en matière de durabilité

Les principales incidences négatives correspondent aux effets indésirables que nos investissements peuvent avoir sur l'environnement, les conditions de travail, les droits de l'homme et la lutte contre la corruption.

Conformément aux dispositions de l'article 7 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR), OG2I, en tant qu'entité relevant de ce règlement, a effectué une évaluation approfondie de la pertinence d'intégrer les principales incidences négatives dans son processus de décision d'investissement.

Compte tenu de la nature et de l'échelle de ses activités, OG2I a conclu que la prise en compte systématique des principales incidences négatives n'était pas proportionnée à ce stade. Néanmoins, la société demeure vigilante quant à l'évolution du cadre réglementaire et aux meilleures pratiques du marché en matière de finance durable. Elle se réserve la possibilité de réévaluer cette décision à l'avenir et d'intégrer progressivement ces risques dans ses processus d'investissement, si les conditions du marché et les attentes des investisseurs évoluent en ce sens.

4.3 La politique d'investissement ISR appliquée à ViageCapital

En adoptant une approche "Best-in-Progress", OG2I investit dans des immeubles dont la note ESG est inférieure à la Note Minimale du fonds, auquel cas des plans d'action sont mis en place afin d'améliorer leur performance environnementale, sociale et de gouvernance dans un délai de trois ans.

En complément de son approche "Best-in-Progress", OG2I pourra également investir dans des biens ayant déjà une performance ESG élevée, qualifiés de "Best-in-Class". Pour ces actifs, l'objectif sera de maintenir, voire d'améliorer, leur niveau de performance extra-financière grâce à des plans de maintien spécifiques.

Enfin, ViageCapital n'investira pas dans des immeubles présentant une note ESG préinvestissement inférieure à la Note ESG Minimale d'Exclusion déterminée par OG2I.

Afin de démontrer son engagement en faveur de la durabilité, OG2I s'assure qu'au moins 90% des actifs de ViageCapital font l'objet d'une évaluation ESG annuelle. Les actifs exclus de cet objectif sont ceux pour lesquels une évaluation n'est pas encore possible (acquisitions récentes) ou ceux qui sont destinés à être cédés à court terme.

L'évaluation ESG est une étape incontournable dans le processus d'acquisition d'OG2I. Elle permet d'évaluer la conformité de chaque actif aux exigences environnementales, sociales et de gouvernance du fonds ViageCapital et d'orienter ainsi les décisions d'investissement.

Eligibilité d'un bien immobilier à la stratégie ESG d'OG2I

Afin de garantir la cohérence de son approche ISR, ViageCapital a défini une note ESG minimale que tout actif immobilier doit impérativement atteindre pour être éligible à l'acquisition.

Classement « Best in Progress » versus « Best in Class »

Best in Class : Les immeubles atteignant ou dépassant la note ESG seuil sont classés comme "Best-in-Class" et feront l'objet d'un plan de maintien, voire d'amélioration, de leur performance ESG.

Best in Progress : Les actifs immobiliers dont la note ESG est inférieure à la note seuil fixée sont considérés comme des actifs à améliorer. Un plan d'action personnalisé de trois ans est mis en place pour chacun d'entre eux afin de les rendre conformes aux exigences ESG du fonds.

Dans une démarche d'amélioration continue, tous les viagers du portefeuille, acquis avant la mise en place de l'outil d'évaluation ESG, ont fait l'objet d'un diagnostic approfondi. Les actions correctives identifiées ont été intégrées aux plans pluriannuels de travaux afin d'optimiser la performance environnementale, sociale et de gouvernance de chaque actif.

Un contrôle rigoureux est exercé sur l'ensemble du processus d'évaluation ESG, depuis la méthodologie employée jusqu'à l'impact de l'acquisition sur le portefeuille global. Les résultats de ces évaluations sont soumis au Comité d'Investissement pour approbation.

Pour suivre l'évolution de la performances ESG des actifs immobiliers, la notation ESG est revue et peut être renouvelée annuellement et soumise au Comité ISR pour approbation.

La politique d'engagement de ViageCapital

Les engagements de ViageCapital auprès de ses parties prenantes clés sont présentés dans sa Politique d'engagement disponible en ligne. (lien www.og2i.fr).

Suivi périodique de la performance ESG de ViageCapital

Un reporting détaillé et transparent sur la performance ESG des actifs permet à OG2I de rendre compte de ses engagements aux parties prenantes et de démontrer la valeur ajoutée de sa démarche.

Pour chaque actif immobilier dont le score ESG est inférieur au seuil défini, un plan d'action personnalisé est élaboré. Ce plan, qui fixe un objectif d'amélioration à trois ans, est régulièrement évalué et ajusté en fonction des résultats obtenus et des évolutions du marché.

Le Comité ISR procède à une revue annuelle des plans d'amélioration ESG, en s'assurant de leur adéquation avec les évolutions du marché et les objectifs globaux d'OG2I.

Le rapport ESG annuel de ViageCapital présentera de manière transparente les progrès réalisés en matière d'ESG, en détaillant les résultats obtenus pour chaque actif et en expliquant les éventuels écarts par rapport aux objectifs fixés. Cette communication régulière permettra d'assurer un suivi rigoureux de notre démarche et de favoriser un dialogue constructif avec nos investisseurs.

V. Contrôle permanent et périodique

5.1 Contrôle permanent

Les contrôles premier niveau relèvent de la responsabilité des Gérant du fonds ViageCapital et du responsable ISR.

5.2 Contrôle de second niveau

Les équipes de conformité et contrôle interne d'OG2I ainsi que leurs prestataires Maison de la Compliance (Contrôle permanent) et KPMG (contrôle périodique) contrôlent la bonne application de la stratégie ISR et le respect des procédures mises en place.

5.3 Contrôle périodique

Les équipes de conformité et contrôle interne d'OG2I contrôlent la bonne application de la stratégie ISR et le respect des procédures mises en place.
Ainsi, les contrôles suivants sont réalisés :

- Contrôle relatif au processus d'investissement de ViageCapital,
    - La conformité avec le référentiel du label ISR,
    - La cohérence entre les actifs détenus en portefeuille et les critères de sélection des investissements prévus dans le code de transparence de ViageCapital,
    - L'éligibilité des actifs, l'évaluation ESG et l'analyse extra-financière réalisée par les équipes d'investissement et de gestion des immeubles.
- Contrôle de la qualité et de la cohérence des données ESG,
- Contrôle de la documentation commerciale ISR,
- Contrôle de l'information délivrée aux investisseurs.

Un rapport de contrôle du dispositif ESG est émis par l'équipe de Contrôle Interne de OG2I annuellement.

*****

Annexe : Définition et cadre réglementaire

Définitions

CRITÈRES ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises.

Le critère environnemental prend en compte : les émissions de CO2 et de gaz à effet de serre, le recyclage des déchets, la consommation d'électricité ou encore la prévention des risques environnementaux.

Le critère social tient compte de la qualité du dialogue social au sein des entreprises, l'emploi des personnes handicapées ou encore la formation des salariés.

Le critère de gouvernance s'assure de la transparence de la rémunération des dirigeants d'entreprise, de la lutte contre la corruption ou encore de la féminisation des conseils d'administration.

FIA : Fonds d'Investissement Alternatif

Cadre Réglementaire

ISR : Le label ISR a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances.
Son but : permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.
Depuis sa création, le label est attribué à des OPCVM investis en actions et/ou en obligations, auxquels les particuliers peuvent notamment accéder dans le cadre de contrats d'assurance-vie.
Depuis 2020, les fonds alternatifs (FIA) et notamment les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont également éligibles au label. Dans ce dernier cas, le label permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.
Le nouveau cahier des charges de juillet 2020 s'applique aussi aux mandats de type institutionnel qui deviennent, désormais, eux aussi éligibles au label ISR.
(Source : https://www.lelabelisr.fr/label-isr/ – 11/2024)

L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. »
(Source : https://www.lelabelisr.fr/label-isr/ – 11/2024)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des valeurs, à travers un fonds ou en direct, qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux, et de Gouvernance).

Dans le cas des fonds ISR, les actifs gérés de manière responsable vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital-investissement.

Vous participez au financement d'entreprises et d'entités publiques contribuant au développement durable, quels que soient leurs secteurs d'activité. Ce type de placements allie performance économique et impact social et environnemental. (AMF-site web, 11/2024).