

Politique ISR - ESG

Opale Gestion Ingénierie & Investissement
OG2I

Date de création : 28/11/2024

Date de dernière modification : 12/11/2026

Fortement ancrée dans ses valeurs fondamentales engagement sociétal, indépendance et transparence, **OG2I** a souhaité ancrer sa démarche d'investissement dans une approche responsable. En ligne avec les réglementations en vigueur, la société a choisi d'intégrer les critères ESG à son premier fonds, **ViageCapital**, afin de constituer un portefeuille en adéquation avec les enjeux environnementaux et sociaux actuels.

Soucieuse de formaliser ses ambitions en matière de responsabilité sociale et environnementale, OG2I s'engage résolument pour un immobilier plus durable. Les moyens humains et techniques mis en œuvre témoignent de cette volonté et visent à obtenir le label ISR, une reconnaissance de l'excellence en matière d'investissement responsable.

Conformément aux dispositions du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR », de l'article 29 de la Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et de l'article L.533-22-1 du code monétaire et financier (CMF), OG2I est transparente sur la manière dont les critères ESG sont intégrés dans ses processus d'investissement et de gestion. Cette démarche vise à informer pleinement les investisseurs sur l'engagement de la société en faveur d'un avenir plus durable.

Objectifs généraux

ViageCapital fait l'acquisition de biens immobiliers résidentiels en pleine propriété avec Droit d'usage et d'habitation en utilisant le mécanisme du viager. L'objectif est d'améliorer la qualité de vie des occupants, seniors ou personnes ayant des besoins financiers, en monétisant leur patrimoine immobilier. Grâce à l'association d'un capital versé à l'acquisition et de rentes à vie indexées sur l'inflation, **ViageCapital** permet aux vendeurs de disposer d'un capital immédiat et de rentes pour améliorer sa qualité de vie, réaliser des projets immédiats tout en restant vivre chez lui.

Ce premier objectif sociétal est primordial dans l'approche ESG d'**OG2I.**

De plus, le sous-jacent « immobilier résidentiel ancien » permet également à **ViageCapital** de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier qu'elle détient.

Objectifs ISR/ESG – Extra-financiers

Dans le cadre de sa démarche ISR, OG2I a défini, en s'inspirant des préconisations de l'OID, un ensemble de 16 critères extra-financiers stratégiques, organisés en 3 piliers et suivis par des indicateurs précis afin d'évaluer l'impact de ses actions.

Environnement — 42%

- Réduire la consommation énergétique des biens.
- Favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable.
- Analyser les expositions aux risques.

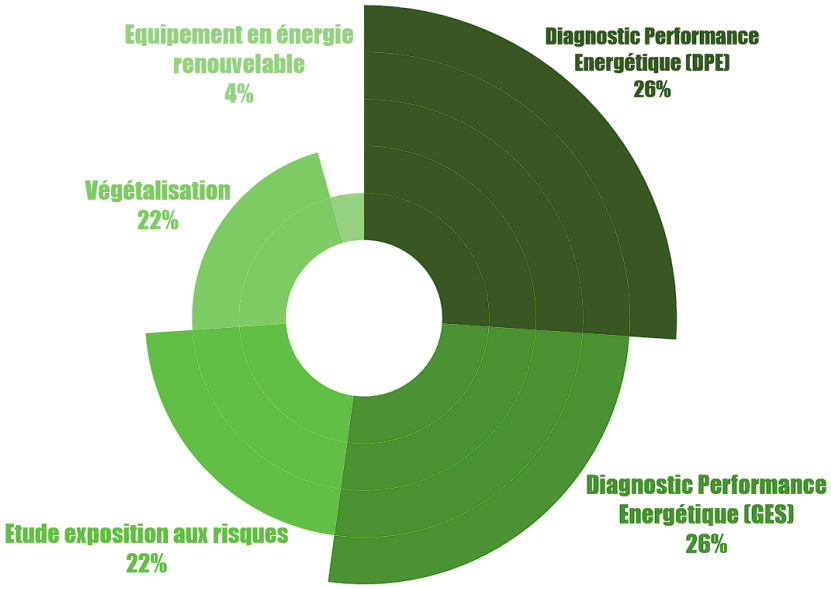
Social — 34%

- Améliorer le confort, le bien-être et la santé des occupants.
- Améliorer l'accessibilité aux transports en commun, aux services.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Gouvernance — 24%

- Ajouter des clauses ESG aux contrats de nos prestataires
- Sensibiliser nos occupants aux enjeux environnementaux.
- Analyser les risques auxquels sont exposés les biens acquis par le fonds.

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 %

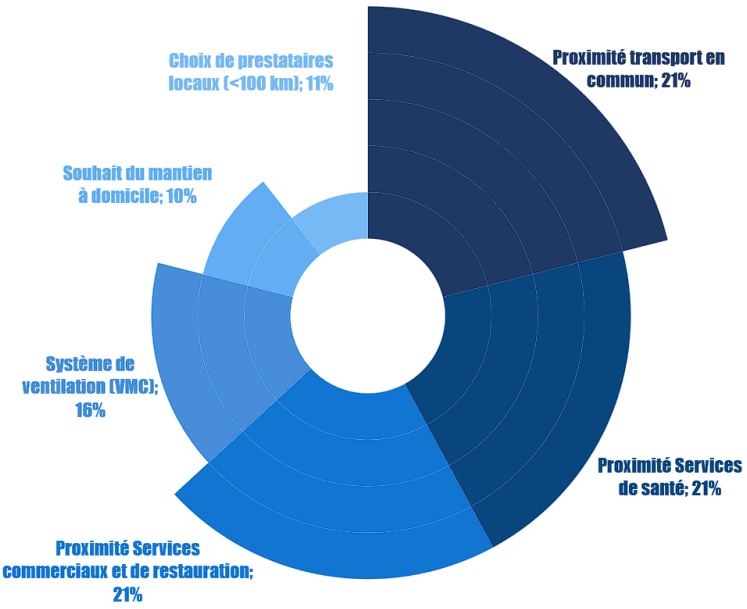
Critère 5 : Equipement en énergies renouvelables

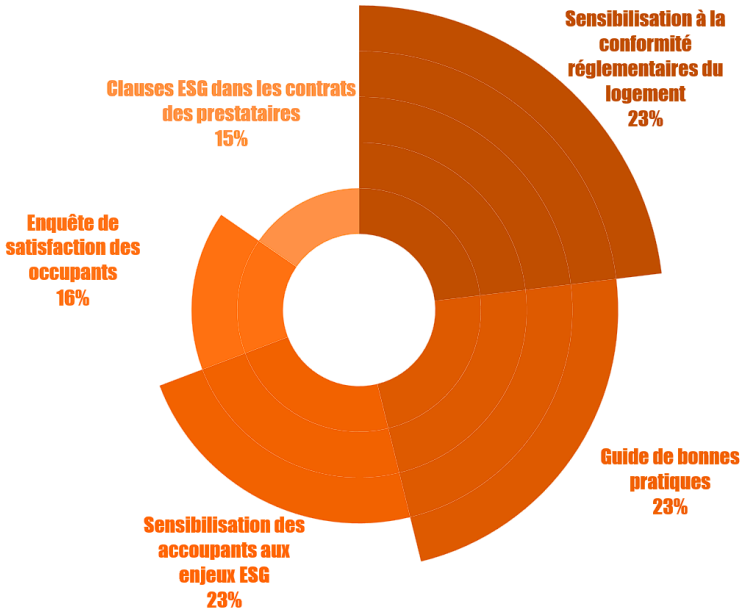
Les critères sociaux :

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.

Périmètre de notation ESG et taux de couverture

Biens notés : tous les viagers détenus par le fonds sont notés selon la grille ESG, y compris les biens libérés depuis moins de 12 mois et non encore vendus. La date de libération est la date à laquelle le bien devient disponible à la vente (décès du ou des crédirentiers ou libération anticipée du droit d'usage et d'habitation).

Biens libérés depuis plus de 12 mois : un bien libéré depuis plus de 12 mois et en cours de cession n'est plus noté. Compte tenu de sa nature transitoire dans le portefeuille, il relève, avec la trésorerie du fonds, de la catégorie #2 de l'Annexe II SFDR. Par prudence, il reste pris en compte dans le calcul du taux de couverture jusqu'à sa vente. Un bien vendu sort du calcul.

Taux de couverture : rapport entre la somme des valeurs vénales libres des biens notés et celle de l'ensemble des biens immobiliers détenus, hors biens vendus. Le fonds s'engage à maintenir un taux de couverture d'au moins 90 %. Les modalités de calcul (valorisation, date de référence) sont précisées dans la procédure P27, annexe 3, et le contrôle de ce ratio dans la procédure P31.

Objectifs financiers

Rentabilité sur le long terme pour les investisseurs : L'approche ESG d'**OG2I** repose sur la conviction qu'une gestion active et responsable des actifs immobiliers permet non seulement de générer des rendements financiers attractifs, mais aussi de contribuer à la création de valeur durable. L'analyse ESG, menée dès la phase d'acquisition et poursuivie tout au long du cycle de vie de l'actif, permet d'identifier des pistes d'amélioration énergétique, sociale et environnementale, qui, une fois mises en œuvre, se traduisent par une valorisation du patrimoine sur le long terme. L'intégration des objectifs extra-financiers dans le choix des acquisitions et dans la gestion des actifs peut engendrer des investissements supplémentaires

Prise en compte des risques : L'analyse ESG pré-acquisition constitue un élément clé de la stratégie d'investissement responsable d'OG2I. En identifiant les risques ESG spécifiques à chaque actif, OG2I peut mettre en place des mesures de mitigation appropriées, renforçant ainsi la résilience du portefeuille et optimisant sa performance à long terme.

Recherche constante d'optimisation et de nouveauté : L'obtention du label ISR nous permettra de nous inscrire dans une démarche d'amélioration continue, en plaçant les enjeux ESG au cœur de nos décisions. Cette dynamique d'innovation contribuera à renforcer l'attractivité de nos investissements sur le long terme.