Rapport de durabilité

2025-2026

comunus

Comunus SICAV
Rue de Lausanne 1
1800 Vevey
Suisse

Avant-Propos

Cette deuxième édition du rapport de durabilité de Comunus SICAV marque une nouvelle étape dans le suivi de la performance environnementale du portefeuille immobilier du fonds.

Après une première édition consacrée à la mise en place du cadre de suivi et à l'établissement des principaux indicateurs, ce nouvel exercice permet désormais d'analyser leur évolution dans le temps, de suivre l'avancement des projets engagés et d'affiner progressivement la trajectoire de transition énergétique.

L'année écoulée a également été marquée par l'évolution du portefeuille. La surface de référence énergétique suivie est passée de 105'804 m² à 114'781 m². Cette croissance renforce l'importance d'une approche structurée permettant d'intégrer, dès l'acquisition et tout au long du cycle de détention, les enjeux énergétiques, réglementaires et climatiques propres à chaque actif.

Dans le même temps, le cadre dans lequel évolue l'immobilier suisse s'est précisé. Les objectifs climatiques nationaux et les nouvelles exigences cantonales renforcent progressivement les attentes en matière de performance énergétique du bâti. Ces évolutions constituent à la fois des contraintes à intégrer et des paramètres essentiels pour orienter la planification des rénovations et des investissements futurs.

Comunus SICAV poursuit ainsi une démarche fondée sur trois principes : améliorer la qualité et la comparabilité de ses données, anticiper les transformations nécessaires de son patrimoine et intégrer les enjeux de durabilité dans les décisions de gestion.

La publication de ce rapport s'inscrit dans cette logique. Au-delà de la présentation d'indicateurs, elle vise à rendre compte de manière transparente des progrès réalisés, des actions engagées et des défis encore à relever.

01 Environnement 4-10

Contexte réglementaire
Surveillance énergétique des immeubles
Mix énergétique du parc & trajectoire de réduction de CO2
Combinaison des leviers
Suivi des projets de rénovations énergétiques
Focus : Produire et consommer l'électricité sur place

02 Social 11-13

Logements de qualité et engagements envers nos locataires
Concevoir avec nos locataires

03 Gouvernance 14-16

Conduite de la démarche
Méthodologie, sources et glossaire

CHIFFRES CLÉS 2025

Le portefeuille en six chiffres

114'781

m^2 de surface de référence énergétique

+8,5 % sur un an

98,77 %

de taux de couverture des données

+0,98 point

129

kWh/m^2 d'intensité énergétique

–4,4 % sur un an

23,1

kg CO_2e/m^2, intensité des émissions de CO2 (scopes 1 et 2)

–5,3 % sur un an

91'540

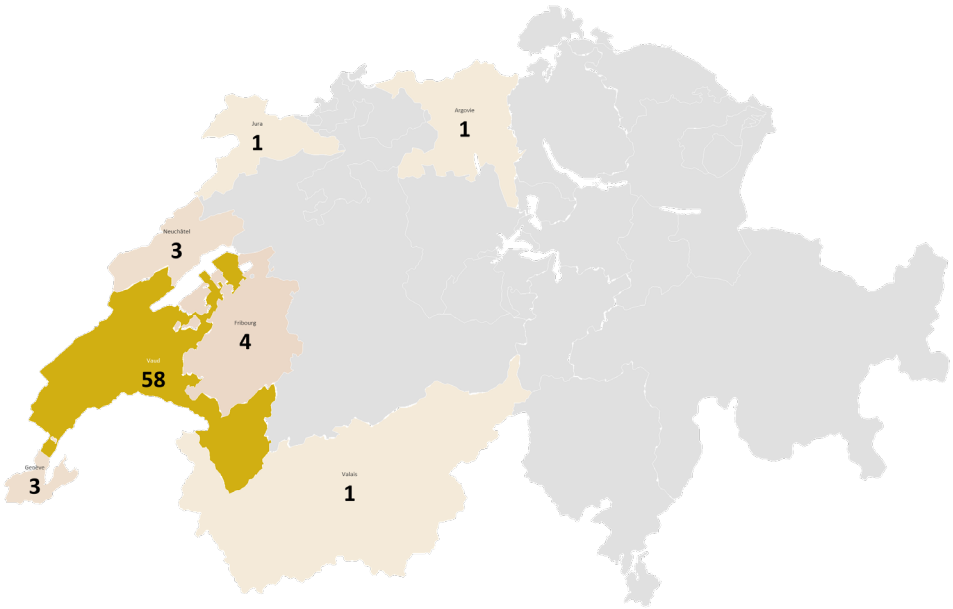
m^3 d'eau consommés

+6,2 % sur un an

85 %

du parc dans le canton de Vaud

Chiffre au 31.12.2025



comunus

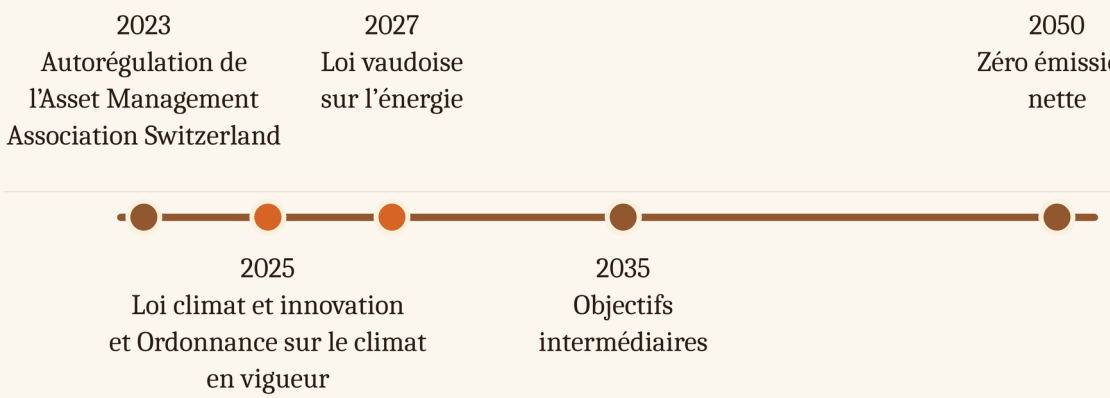

Chemin de Boston 25, Lausanne

01

Environnement

Pages 05 à 10

Contexte réglementaire suisse



Contexte réglementaire

Au niveau fédéral, la loi sur le climat et l'innovation (LCl), entrée en vigueur le 1er janvier 2025 avec son ordonnance d'application, inscrit dans le droit suisse l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici à 2050 ainsi que des objectifs intermédiaires pour les périodes 2031–2040 et 2041–2050.

La mise en œuvre concrète de ces objectifs relève toutefois largement des cantons. Dans le canton de Vaud, où se situe environ 85 % du portefeuille de Comunus SICAV, la nouvelle législation cantonale sur l'énergie renforce les obligations applicables au parc existant. Les bâtiments construits avant 1986 devront notamment disposer d'un CECB d'ici à 2032. Pour les bâtiments de plus de 750 m² de surface de référence énergétique, ceux classés G devront atteindre au minimum la classe D d'ici à 2037, et ceux classés F d'ici à 2042.

La législation prévoit néanmoins certaines possibilités de dérogation, notamment pour les bâtiments protégés ou lorsque les mesures exigées apparaissent économiquement disproportionnées. Sa mise en œuvre est parallèlement accompagnée d'importants dispositifs de subventionnement destinés à soutenir les propriétaires dans leurs travaux de rénovation énergétique.

À Genève, le cadre repose sur une logique différente. Les obligations d'assainissement sont notamment déterminées sur la base de l'indice de dépense de chaleur (IDC). Le seuil déclenchant une obligation de rénovation énergétique est progressivement abaissé : de 800 MJ/m²·an jusqu'à fin 2026 à 650 MJ/m²·an dès 2027, puis à 550 MJ/m²·an dès 2031.

Les standards de la branche : AMAS et REIDA

L'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a introduit des recommandations spécifiques aux fonds immobiliers afin d'assurer un calcul homogène des indices environnementaux et de permettre la comparaison entre les acteurs du marché. Son autorégulation en matière de durabilité, entrée en vigueur le 30 septembre 2023 puis complétée le 1er septembre 2024, a depuis fait l'objet d'ajustements visant à préciser les exigences en matière de vérification indépendante ainsi que les dispositions applicables aux fonds immobiliers.

Les indices publiés dans ce rapport sont établis selon la méthodologie de la Real Estate Investment Data Association (REIDA), qui vise à standardiser les indicateurs environnementaux et à améliorer la comparabilité des portefeuilles.

Les bases méthodologiques ont fait l'objet d'une mise à jour applicable dès avril 2026, sans effet sur le calcul des indicateurs CO_2. Une révision plus large de la méthodologie et des facteurs d'émission est prévue à l'horizon 2028. Ses effets sur la comparabilité des séries seront précisés le moment venu.

Ces évolutions ouvrent des opportunités pour accompagner la transition du portefeuille. En anticipant les échéances plutôt qu'en les subissant, la SICAV réduit l'intensité carbone de son portefeuille, préserve la valeur de ses actifs, accède aux dispositifs de soutien cantonaux et fédéraux et répond aux attentes de ses investisseurs.

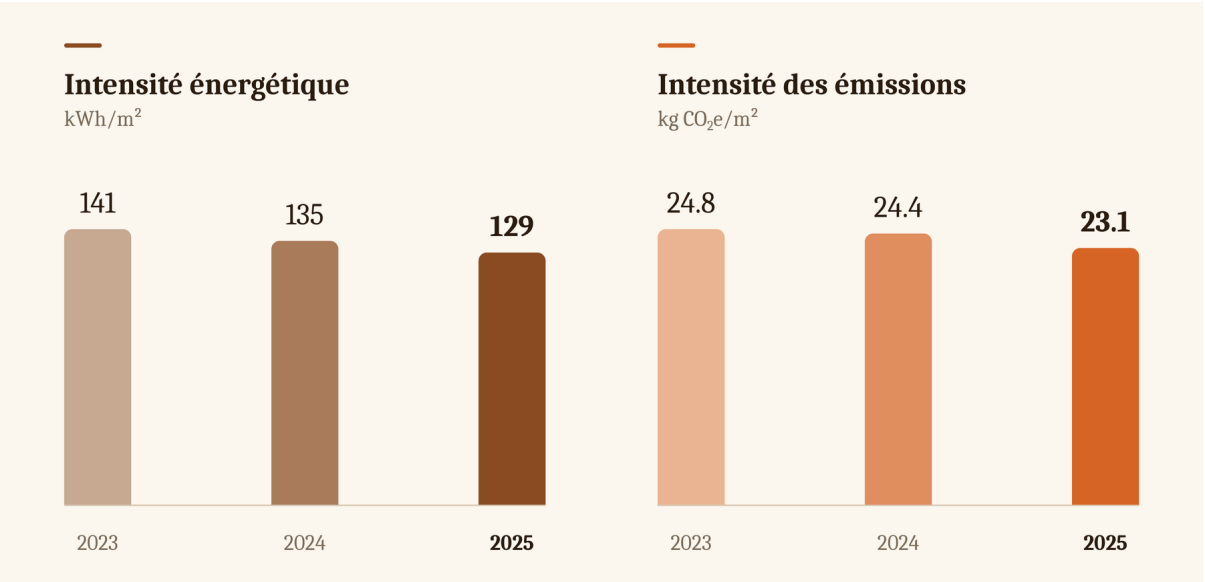
Surveillance énergétique des immeubles

Le rapport Immolabel 2025, établi par Signa-Terre, constitue le deuxième exercice complet de suivi. Sa méthodologie a été validée par un audit ISAE 3402 type 1 en 2022, puis ISAE 3000 type 2 début 2024, et suit les recommandations de l'AMAS.

Lors de ce nouvel exercice, la surface de référence énergétique est passée de 105'804 à 114'781 m², six immeubles ayant été ajoutés à l'analyse. Les valeurs absolues ne sont donc pas comparables d'un exercice à l'autre : seules les intensités autorisent une lecture dans le temps.

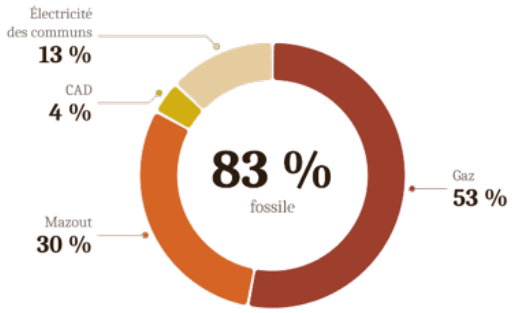
Indices selon REIDA	2025	2024	2023	Variation
Taux de couverture	98.77 %	97.79 %	80,08 %	+0.98 pt
Surface de référence énergétique (m²)	114'781	105'804	78'394	+8.5 %
Énergie thermique, scope 1 (MWh)	11'285	10'749	—	+5.0 %
Énergie électrique, scope 2 (MWh)	2'455	1'694	—	+44.9 %
Total scopes 1 et 2 (MWh)	13'740	12'443	11'027	+10.4 %
Intensité énergétique (kWh/m²)	129	135	141	−4.4 %
Émissions de GES (t CO_2e)	2'647	2'576	1'945	+2.7 %
Intensité des émissions (kg CO_2e/m^2)	23.1*	24.4	24.8	−5.3 %
Consommation d'eau (m³)	91'540	86'196	—	+6.2 %

*Prend en compte les immeubles acquis au 30.06.2025



*Chiffres non audités. Calcul Signa-Terre SA sur données réelles collectées auprès des régies, selon la circulaire AMAS 06/2023. Sont exclus les immeubles acquis en cours d'année, les terrains et les immeubles à données énergétiques insuffisantes.

Mix énergétique du parc



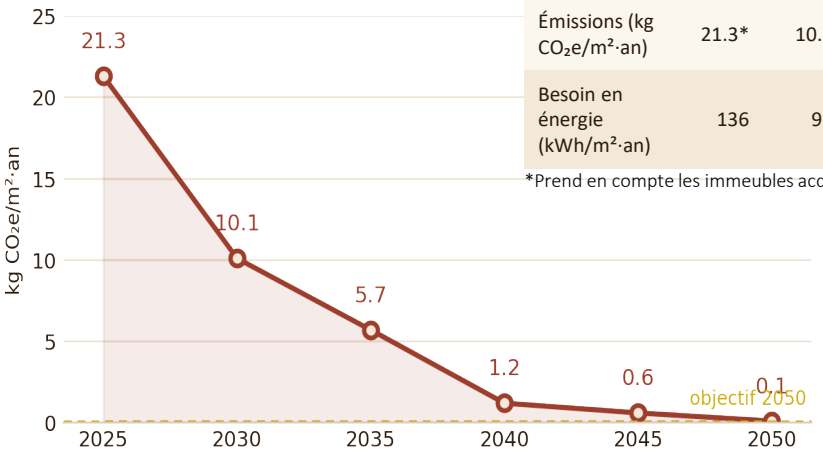
Agent	2025	2024	2023
Gaz	53 %	53 %	41 %
Mazout	30 %	31 %	53 %
CAD	4 %	4 %	6 %
Électricité communs	13 %	12 %	—

Le mix énergétique du portefeuille met encore en évidence une dépendance importante aux énergies fossiles pour la production de chaleur. Le gaz et le mazout représentent toujours une part significative des consommations, ce qui limite la réduction des émissions de CO_2.

Afin de réduire progressivement cette dépendance, Comunus SICAV planifie le remplacement des installations fossiles en fonction des caractéristiques techniques de chaque immeuble, des possibilités de raccordement à un chauffage à distance et du potentiel de recours à des solutions renouvelables telles que les pompes à chaleur.

Cette transition est intégrée à la planification des rénovations du portefeuille et menée conjointement avec les mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. L'objectif est de réduire progressivement l'intensité carbone du parc tout en coordonnant les interventions avec les cycles de rénovation et les contraintes propres à chaque actif.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION 2025 → 2050



Paliers	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Émissions (kg CO_2e/m^2·an)	21.3*	10.1	5.7	1.2	0.6	0.1
Besoin en énergie (kWh/m²·an)	136	96	80	56	—	48

*Prend en compte les immeubles acquis au 31.12.2025

Actualisée au 31 décembre 2025 avec Wüest Partner, la trajectoire intègre les immeubles acquis durant l'année 2025, ce qui modifie le point de départ de la courbe autant que sa pente. Elle suppose le remplacement des installations fossiles par des pompes à chaleur ou un raccordement au chauffage à distance, sous réserve de sa faisabilité, un cycle de rénovation fondé sur la durée de vie des équipements, un cadre réglementaire susceptible d'évoluer et la réalisation des investissements planifiés dans les rapports d'évaluation.

Comunus SICAV inscrit sa démarche dans l'objectif national de zéro émission nette à l'horizon 2050. Au-delà de la réduction des consommations et des émissions du portefeuille, le fonds évalue également les solutions permettant de traiter les émissions résiduelles.

La trajectoire présentée reste évolutive. Elle sera ajustée en fonction de l'avancement des rénovations, de l'évolution du portefeuille, du cadre réglementaire et des solutions de compensation disponibles. Elle constitue un outil de pilotage destiné à concilier objectifs environnementaux, faisabilité technique et équilibre financier.

Combinaison des leviers

La transition énergétique du portefeuille repose sur plusieurs leviers complémentaires : réduire les besoins en énergie grâce à l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments, remplacer progressivement les énergies fossiles par des solutions moins carbonées, développer la production d'énergie renouvelable sur site et, lorsque cela est possible, valoriser le potentiel constructible des immeubles afin de contribuer au financement des investissements.

01

Isoler l'enveloppe

Mieux isoler les façades, toitures, fenêtres et dalles permet de réduire durablement les besoins en chauffage et les pertes énergétiques. L'impact de ces travaux se reflète progressivement dans les consommations, généralement dès l'exercice suivant leur réalisation.

02

Sortir du fossile

Remplacer progressivement le mazout et le gaz par des solutions renouvelables ou faiblement carbonées, comme le chauffage à distance ou les pompes à chaleur, permet de réduire durablement les émissions liées au chauffage des bâtiments.

03

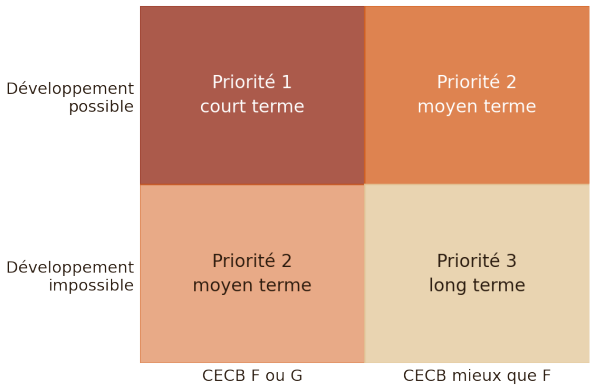
Produire sur place

Produire de l'électricité directement sur les immeubles permet de réduire les besoins prélevés sur le réseau et de valoriser les surfaces de toiture. Associée à la consommation propre, l'énergie photovoltaïque bénéficie directement au bâtiment et, lorsque cela est possible, à ses locataires.

04

Densifier et convertir

Densifier le bâti existant permet de créer de nouveaux logements sans consommer de terrain supplémentaire. Surélévations et conversions de surfaces sous-utilisées valorisent les immeubles existants, limitent le recours à de nouvelles constructions et optimisent les ressources déjà mobilisées.



Comment les travaux sont priorisés

Le fonds priorise les travaux selon deux critères : le potentiel de développement du bâtiment et sa classification énergétique CECB.

La priorisation reposant sur la note CECB, la disponibilité des certificats conditionne la qualité de la planification. Le fonds a engagé en 2026, l'élaboration de CECB+ pour les immeubles vaudois concernés par les nouvelles dispositions cantonales.

Le choix du CECB+ est délibéré. Le certificat de base établit un constat, le CECB+ y adjoint un rapport de conseil présentant des variantes d'assainissement chiffrées, qui alimentent le barème de priorisation comme la planification des investissements.

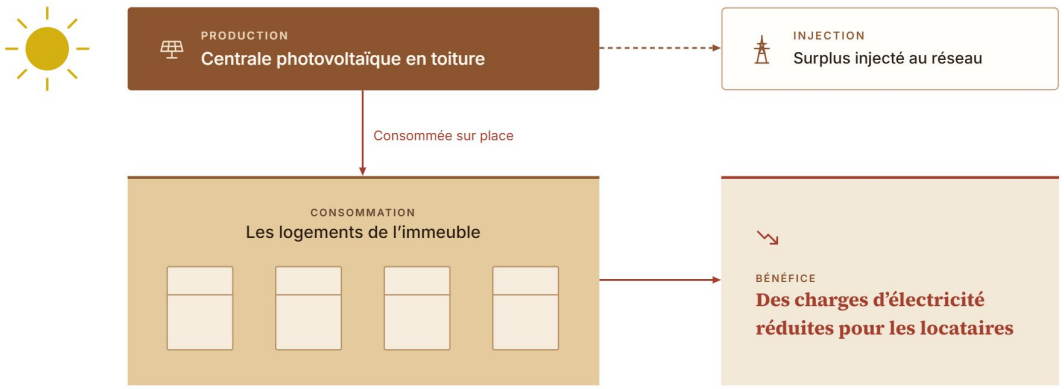
Suivi des projets de rénovation énergétique

Le tableau ci-dessous récapitule les rénovations énergétiques engagées et leurs avancements. D'autres programmes d'optimisation sont en phase d'étude et alimenteront les prochains rapports.

Immeuble	Commune	Interventions	Statut	Prochaine étape
Chemin de Boston 25	Lausanne	Enveloppe · Conversion de bureaux en 5 logements	Achevé T3 2025	Raccordement au CAD
Weite Gasse 14	Baden	Raccordement au chauffage à distance	Achevé début 2026	Effet à mesurer dans les prochains exercices
Rue de Genève 140	Thônex	Enveloppe · Pompe à chaleur · Surélévation · Création de balcons · Remplacement de l'ascenseur · Rénovation de la cage d'escalier	En travaux	Achèvement des façades, réalisation des balcons, déploiement des installations techniques, réception des travaux
Rue du Devin 1-3-5	Vevey	Enveloppe · CAD · Rénovation de l'ensemble des appartements · Création de 3 nouveaux logements · Modernisation des espaces communs	En travaux	Raccordement CAD dès T3 2026, fin des travaux T3 2027
Aimé-Steinlen 3-5-7, Gustave-Coindet 8 & Byronne 8	Vevey	Enveloppe · Modernisation des espaces communs · Création de 10 logements en combles · Transformation du bâtiment central en surfaces de bureaux et surfaces communautaires · Aménagement de la cour intérieure	Mise à l'enquête en cours	Synthèse CAMAC, permis de construire puis travaux par entrée
Place Grand St-Jean 2	Lausanne	Enveloppe · Remplacement de la production de chaleur · Transformation des bureaux en logements · Modernisation des parties communes	Mise à l'enquête en cours	Procédure en cours pour l'obtention du permis de construire
Chemin de Montolivet 19	Lausanne	Modification du plan d'affectation pour construction de deux nouveaux bâtiments – Rénovations énergétiques des bâtiments existants – Mixité sociale avec créations de logements en PPE, en marché libre en en LUP – Construction d'un APEMS - quartier à mobilité douce	Mise à l'enquête en cours	Approbation cantonale attendue début 2027
Prés-du-Lac 57bis-57ter	Yverdon-les-Bains	Enveloppe · Photovoltaïque et RCP	En cours	Etudes et autorisations
Chemin des Sauges 3-3bis	Lausanne	Enveloppe · CAD · Photovoltaïque · Rénovation des balcons et aménagements extérieurs · Surélévation, 8 logements supplémentaires	En cours	Etudes et autorisations
Chemin de la Villette 22-26	Yverdon-les-Bains	Enveloppe · Remplacement de la production de chaleur · Surélévation et construction bâtiment annexe	En cours	Études et autorisations
Arsenaux 9 / Simplon 13	Fribourg	Enveloppe · Photovoltaïque · Conversion des surfaces bureaux en 71 logements · CAD planifié	En cours	Études et autorisations

Produire et consommer l'électricité sur place

Autoconsommation de l’électricité solaire



Le projet des Prés-du-Lac, à Yverdon-les-Bains, intègre une centrale photovoltaïque associée à un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). Le dispositif permet aux locataires de consommer directement l'électricité produite sur le toit, plutôt que de l'injecter sur le réseau.

L'énergie renouvelable produite localement bénéficie ainsi à ceux qui vivent dans le bâtiment, et se traduit pour eux par une réduction de leurs charges d'électricité.



Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter, Yverdon-les-Bains



Rue Aimé-Steinlen 3-5-7, Vevey

02

Social

Pages 12 et 13

Logements de qualité et engagement envers nos locataires

Confort et sécurité

Comunus SICAV s'engage à offrir des logements modernes, fonctionnels et agréables, tout en garantissant un cadre de vie sécurisé et adapté aux besoins des locataires.

Rénovation des logements vétustes

Les logements les plus anciens sont réhabilités en créant des salles de bains modernes, en facilitant l'installation de colonnes de lavage privatives et en aménageant des cuisines entièrement équipées. Un exemple parlant est la rénovation et modernisation de plusieurs logements dans l'immeuble de la Rue du Devin 1-3-5, à Vevey. Au cours de l'année 2025, la rénovation complète de la totalité des logements a débuté.

Espaces communs modernisés

À travers nos projets, nous cherchons à améliorer non seulement la qualité des logements, mais aussi les espaces communs pour renforcer le bien-être de nos locataires.

Création de balcons

Dans le cadre de nos rénovations énergétiques, nous ajoutons, dans la mesure du possible, des éléments de confort tels que des balcons ou autres espaces extérieurs.

Rénover en site occupé

Plusieurs chantiers sont conduits alors que les immeubles restent habités. Ce choix impose des contraintes d'organisation supplémentaires, mais il évite aux locataires d'avoir à quitter leur logement — une considération qui pèse lourd dans un marché où retrouver un appartement équivalent au même loyer est difficile.

Une attention particulière est portée à la qualité de l'information transmise avant et pendant les travaux, à la limitation des nuisances et au dialogue avec les régies partenaires, qui assurent le lien avec les locataires.





Rue du Devin 1-3-5, à Vevey. — Appartement entièrement rénové

Concevoir avec les habitants

Aimé-Steinlen 3-5-7, à Vevey : une démarche participative a associé les locataires à la conception du futur aménagement de la cour intérieure.

Pour ce projet, l'association des locataires de l'immeuble a été associée dès la phase de conception. L'association a recueilli les attentes et les besoins des résidents et ont été transmis aux mandataires du projet.

Les échanges ont notamment permis d'identifier les usages souhaités pour la cour, les équipements jugés utiles ainsi que les points d'attention liés à la vie quotidienne dans l'immeuble. Ces éléments ont ensuite été pris en compte dans le développement du projet, afin d'adapter l'aménagement aux besoins réels des habitants. Cette démarche permet de concevoir un espace extérieur plus fonctionnel, plus convivial et mieux approprié pour ses futurs utilisateurs.

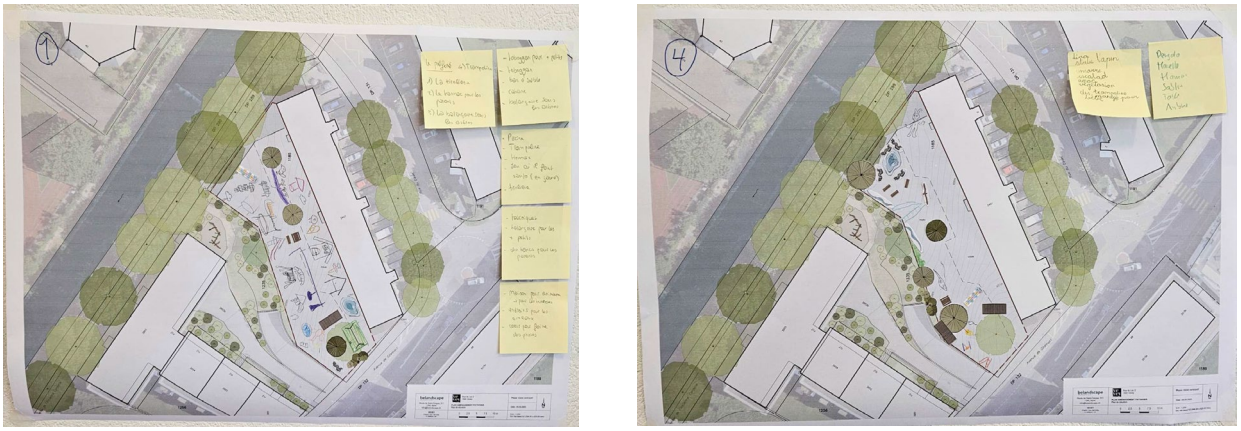


Illustration du projet

Le parc du Dévin, à Vevey : des ateliers ont réuni les habitants du quartier — enfants et adultes séparément — pour dessiner ensemble le futur aménagement de la cour sud.

L'aménagement de la cour sud a pris la forme d'une démarche participative conduite par la Ville et son architecte paysagiste, à laquelle Comunus SICAV a pris part. Les propositions portent sur les usages ludiques et sportifs, la convivialité, la mobilité et la nature.

Deux préoccupations sont ressorties de manière transversale : la préservation des grands arbres existants et l'équilibre entre l'animation du lieu et la tranquillité des riverains.



Quelques illustrations des ateliers et résultats obtenus lors de cette démarche participative



Rue du Devin 1-3-5, Vevey

03

Gouvernance

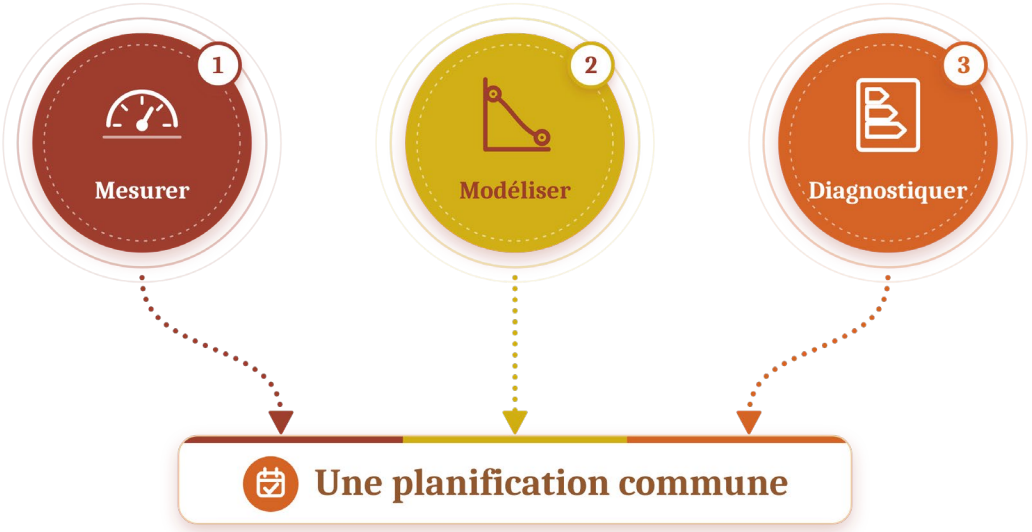
Pages 15 et 16

Une démarche structurée et collaborative

La gouvernance repose sur des principes de transparence, de diligence et de collaboration continue avec l'ensemble des parties prenantes.

Des partenaires spécialisés accompagnent l'évaluation, la planification et la mise en œuvre de solutions visant à réduire l'empreinte carbone des immeubles tout en valorisant leur potentiel.

La démarche repose sur les valeurs fondamentales de respect, performance et excellence, ainsi que sur la mission de Comunus : délivrer une performance durable aux actionnaires tout en adoptant une approche responsable dans la gestion du portefeuille immobilier, de la gouvernance et des relations avec les parties prenantes.



Société d'audit énergétique — Mesurer

Surveillance énergétique au moyen de l'outil Immolabel®. Méthodologie validée par un audit ISAE 3402 type 1 en 2022, puis ISAE 3000 type 2 début 2024.

Experts immobiliers — Modéliser

Modélisation annuelle de la trajectoire de réduction des émissions du portefeuille existant, au moyen de l'outil Wuest Climate.

Architectes, ingénieurs, sociétés de conseils — Diagnostiquer

Établissement des certificats CECB+ et conseil en optimisation énergétique et développement de projets.

Méthodologie, sources et glossaire

Méthodologie

Les indices publiés sont établis selon la méthodologie de la Real Estate Investment Data Association (REIDA), qui vise à harmoniser le calcul des indicateurs environnementaux et à améliorer la comparabilité des portefeuilles. Ils suivent les recommandations de l'AMAS, appliquées sur une base volontaire. Sont exclus du périmètre les immeubles acquis en cours d'année de reporting, les terrains et les immeubles à données énergétiques insuffisantes.

Sources des données

Consommations et émissions : Signa-Terre SA, sur la base de données réelles collectées auprès des régies immobilières. Données non auditées.

Trajectoire de réduction : Wüest Partner, outil Wüest Climate, modélisation au 31 décembre 2025.

GLOSSAIRE

APEMS
Accueil pour enfants en milieu scolaire

CAD
Chauffage à distance

CECB / CECB+
Certificat énergétique cantonal des bâtiments ; la version « plus » comprend un rapport de conseil

LCl / OCl
Loi sur le climat et l'innovation ; ordonnance sur la protection du climat

LUP
Logement d'utilité publique

LVLEne
Loi vaudoise sur l'énergie

PAC
Pompe à chaleur

RCP
Regroupement dans le cadre de la consommation propre

REIDA
Real Estate Investment Data Association

SRE
Surface de référence énergétique

Disclaimer

Alors que la SICAV poursuit son parcours vers une plus grande responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance, il importe de préciser qu'elle demeure au début de son engagement en matière de durabilité. En l'état, la SICAV immobilière n'a pas formellement intégré les facteurs ESG dans ses processus. Dans ces conditions, elle n'est pas qualifiée de fonds durable selon la réglementation en vigueur, dès lors qu'elle ne s'engage pas à atteindre des objectifs chiffrés en matière de durabilité autres que ceux imposés de manière impérative par les législations applicables. Ce rapport, publié chaque année, constitue l'engagement de la SICAV immobilière à suivre ses avancées et à rendre compte de ses efforts.

Éditeur et rédaction : Comunus SICAV.
Photographies : Lakeprod, Backbone, Comunus SICAV.
Graphiques et tableaux : Comunus SICAV
Images de synthèse p.19, projections non contractuelles : Parfi, Vevey

Comunus SICAV

Rue de Lausanne 1
1800 Vevey, Suisse
+41 21 925 07 10
info@comunus.ch
www.comunus.ch