

FONDATION  
TERRA  
& CAS

Rapport d'activité  
**2020**

# Sommaire

Mot du Président	1
Parole aux partenaires	2
Temps forts	3
Chiffres clés 2020	8
Portraits	9

« Plus de 330  
logements  
destinés en priorité  
aux employés  
de la Genève  
internationale »

## Le Conseil

### Philippe Favarger

Président

Expert et consultant immobilier

### Michael Meier

Vice-Président

Secrétaire général adjoint à la direction des affaires internationales, département des finances, État de Genève

### Michel Briefer

Membre

Ancien chef du service immobilier, Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), État de Genève

### Anne Grossmann

Membre

Associée fondatrice - Créateurs Immobiliers SA

### Laura Mechkat

Membre

Architecte associée - Liengme Mechkat Architectes sàrl

### Jean-Claude Portier

Membre

Architecte associé - De Giuli & Portier Architectes SA

### Timo Sulc

Membre

Avocat associé - Étude DuprazSulc

### Silvia Solari

Secrétaire Générale

Fondation Terra et Casa

## Mot du président

# Une année placée sous le signe du développement

Avec l'ouverture du chantier du Grand Morillon et la mise en exploitation d'une centaine d'appartements à l'Avenue Trembley, la Fondation développe les capacités de son parc immobilier. Une nouvelle offre bienvenue pour les actifs de la Genève internationale.

Malgré quelques vents contraires, le millésime 2020 s'est révélé exceptionnel pour la Fondation Terra et Casa. La clémence du printemps a accompagné l'éclosion du chantier de notre projet de la Cité internationale du Grand-Morillon et la douceur de l'automne a vu l'achèvement de celui de l'Avenue Trembley. L'occasion pour moi de remercier chaleureusement toutes les personnes ayant œuvré à la réalisation de ces immeubles, qui permettent à la Fondation d'étoffer substantiellement son parc de logements à disposition des ménages travaillant pour la Genève internationale.

Ce double événement est d'autant plus remarquable que les terrains sont rares à Genève et que l'hébergement des internationaux n'est pas une priorité en matière de politique du logement. Un nouveau projet devrait voir le jour dans un avenir relativement proche, mais le grand défi de la Fondation reste et restera de trouver des terrains où exercer ses talents de bâtisseuse (« Achetez de la terre, on n'en fabrique plus ! » disait Mark Twain). Avis aux soutiens de la Genève internationale: toute proposition est la bienvenue !

Le reste est presque un long fleuve tranquille. Les locataires sont fidèles, la régie gère à merveille, les concierges montrent tous les jours que les relations humaines demeurent essentielles et notre secrétaire générale – une nouveauté pour la Fondation – a rapidement trouvé ses marques. Le vivre-ensemble est entré par la grande porte de Trembley-Parc, où la Fondation dispose dorénavant d'un lieu de rencontre pour ses réunions et d'autres événements et où la Villa Boccard se réveille et songe à une nouvelle vie. Le conseil de Fondation assume parfaitement son rôle de bailleur et de maître d'ouvrage, de sorte que le président peut se contenter de présider.



2021 verra l'achèvement du projet du Grand-Morillon, avec la mise en location de nouveaux logements et d'arcades commerciales. Gageons que les difficultés rencontrées par certains secteurs de l'économie ne ralentiront pas le processus et que ce nouvel immeuble contribuera à créer une centralité animée au cœur du Quartier des Nations. Nous espérons aussi qu'il pourra être inauguré dignement !

Plus de cinquante ans après mes premiers barbotages dans la pataugeoire de Cité-Choiseul, le premier immeuble de la Fondation, je pourrai alors passer le témoin pour les nouvelles aventures de la Fondation Terra et Casa.

**Philippe Favarger**

Président du Conseil de fondation  
Expert et consultant immobilier

# Quand l'union fait la force

Associés depuis de nombreuses années, le Centre d'Accueil de la Genève Internationale (CAGI) et la Fondation Terra et Casa forment un binôme aux compétences complémentaires pour répondre activement aux besoins en logement des internationaux travaillant à Genève.



### Un partenaire à part entière

Fondé en 1996 par la Confédération suisse et la République et canton de Genève, le Centre d'Accueil de la Genève Internationale (CAGI) est une association à but non lucratif, dont la mission consiste à faciliter l'intégration des professionnel-le-s de la Genève internationale, à accompagner le développement d'ONG et à favoriser le séjour de délégué-e-s venant de l'étranger pour participer à des conférences à Genève.

Dès sa création, le CAGI a offert des prestations pour répondre aux besoins en logement des internationaux œuvrant au sein de la Genève internationale. Au fil du temps, le Centre a également renforcé son offre en proposant des conférences thématiques, des programmes de visite ainsi qu'un kiosque culturel au sein de l'ONU Genève pour assurer la vente de billets pour des spectacles et des musées.

### Des solutions de logement pour les employé-e-s de la Genève internationale

En marge des canaux traditionnels, le CAGI met aujourd'hui à disposition une « Bourse du logement » pour faciliter la mise en relation des bailleurs (régies, propriétaires, locataires) et des personnes en quête de bien à louer. Un service qui a enregistré plus de 1'900 inscriptions. L'objectif : orienter les nouveaux arrivants

dans leur recherche de logement en organisant notamment des séances d'information et en répondant aux questions liées au droit du bail. Dans ce cadre, nos équipes invitent les futurs locataires à faire relire attentivement leur bail à loyer avant de le signer afin d'éviter de mauvaises surprises relatives au délai de résiliation par exemple. En cas de litige, des solutions de médiation sont suggérées afin de favoriser le dialogue entre le bailleur et le locataire et permettre de trouver un compromis. Le CAGI propose également un soutien sur mesure, notamment un service de recherche de logement plus personnalisé, pour les hauts cadres et responsables de la Genève internationale.

### Un soutien dans la diffusion des mises en location

La Fondation Terra et Casa et le CAGI collaborent depuis de nombreuses années. Une coopération qui s'est aujourd'hui encore renforcée grâce à la diffusion active par le CAGI des annonces d'appartements vacants, propriété de la Fondation. En 2020 par exemple, le CAGI a communiqué la mise sur le marché de 56 logements neufs dans le quartier de Trembley par le biais de ses canaux de communication (site web, réseaux sociaux, broadcast hebdomadaire, magazine UN Today, séances d'information ad hoc). Avec plus de 500 dossiers de candidature déposés, l'opération a remporté un vif succès. Fort de cette belle réussite, le CAGI a reconduit cette action en 2021 à l'occasion de la mise à disposition de 88 nouveaux logements sur le site du Grand Morillon. Plus de 400 personnes ont suivi la présentation du projet. Encore un succès ! Au fil des ans, cette collaboration porte ses fruits puisqu'elle bénéficie aussi bien aux fonctionnaires de la Genève internationale, qu'à la Fondation Terra et Casa et le CAGI.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Salman Bal'.

### Ambassadeur Salman Bal

Directeur du Centre d'Accueil de la Genève Internationale

## Temps forts

# La qualité du bâti au service de la qualité de vie

Avec trois projets immobiliers en cours, les activités de la Fondation Terra et Casa sont en plein essor. Dans ce cadre, notre structure cherche à maintenir un haut niveau de qualité dans ses constructions tout en apportant une attention particulière au contexte bâti et à l'environnement des logements qu'elle crée. Le but étant de fabriquer non seulement des espaces d'habitation, mais aussi des lieux de vie conviviaux et propices à l'échange. Pour ce faire, la Fondation s'est associée cette année à urbz, une société experte en programmation urbaine qui apporte une expérience et une expertise uniques dans ce domaine.



## Temps forts

# La Cité Internationale du Grand Morillon bientôt sur orbite

En cours d'achèvement, l'immeuble d'habitation réalisé par la Fondation au Grand Morillon accueillera en 2021 ses nouveaux habitants. Un projet ambitieux à deux pas de la Genève internationale réunissant trois partenaires ouverts sur le monde : Terra et Casa, Médecins sans Frontières et l'IHEID.



Une étude a été menée afin de cerner au mieux les besoins du quartier qui a mis en évidence une forte demande pour des surfaces dédiées à la restauration ainsi que des lieux accueillants pour enfants et adultes. Un atelier en lien avec la mobilité, une épicerie et un espace de services à la personne ont également été évoqués.

À noter que cet immeuble, dont la livraison est prévue fin 2021, s'intègre dans un projet plus vaste qui accueillera également le futur siège de Médecins sans Frontières (MSF) – en cours de construction – et la résidence universitaire de l'Institut des Hautes Études Internationales et du Développement (IHEID) aujourd'hui achevée. Entièrement dévolu à la mobilité douce, le quartier est traversé par la promenade de la Paix, voie verte structurante reliant le Grand-Saconnex à la rue de Lausanne en passant par la place des Nations.

### Historique

Le coup d'envoi du projet de la Cité internationale du Grand Morillon remonte à 2015, date à laquelle l'octroi d'un droit de superficie a été promis par l'État de Genève à la Fondation Terra et Casa. Guidée par le souci d'offrir à ses futurs locataires des logements de qualité, la Fondation a organisé en 2017 un concours sur invitation qui a désigné Bonnard + Woeffrey Architectes comme lauréat. Depuis, le bureau valaisan œuvre à la bonne exécution du projet en travaillant en étroite collaboration avec l'entreprise Steiner pour la direction des travaux.

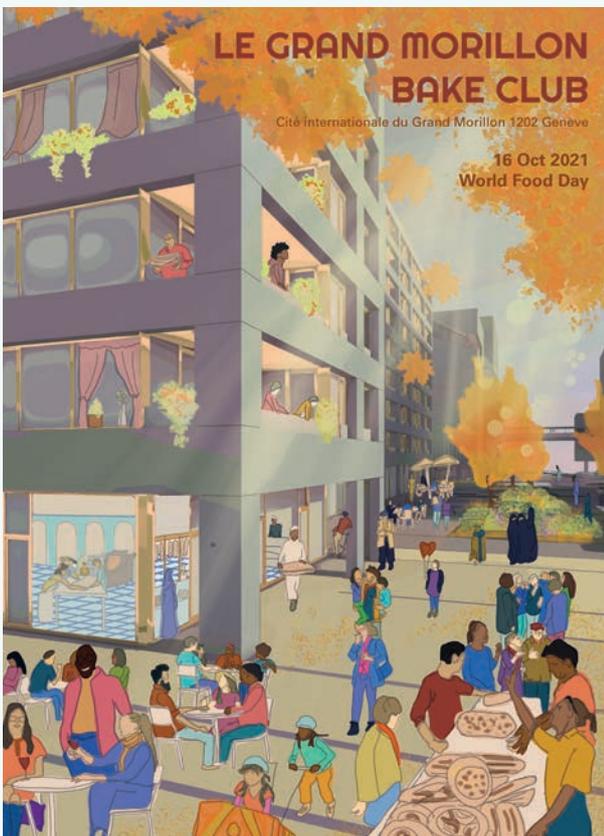
### Projet

Cette réalisation, qui viendra enrichir le patrimoine bâti de la Fondation de 88 logements, comprendra également 6 arcades commerciales destinées à jouer un rôle déterminant dans l'animation des espaces publics de ce futur quartier situé au cœur du Jardin des Nations, à l'angle de la route de Ferney et de la route des Morillons.

### Aménagements extérieurs

Portés par les trois maîtres d'ouvrage, les aménagements extérieurs ont fait l'objet d'un mandat d'études parallèles afin d'assurer une parfaite adéquation entre les diverses constructions et leur environnement. Le projet retenu est celui du bureau catalan EMF paysage qui s'est associé pour l'occasion à des ingénieurs civils suisses AB ingénieurs SA.





### Programmation urbaine

Spécialisée dans la programmation urbaine et les démarches participatives, la société urbz travaille depuis 2020 sur un certain nombre de projets avec la Fondation Terra et Casa. Dans le cadre du projet de la Cité internationale du Grand Morillon, elle accompagne la Fondation dans la programmation des espaces commerciaux. À travers une série d'entretiens, urbz a identifié le potentiel de mise en lien entre les arcades, les usagers de la nouvelle Cité et le Jardin des Nations. Elle a ensuite conçu avec la Fondation un processus d'appel à projets qui a été diffusé sur les réseaux sociaux et partagé directement auprès d'acteurs correspondant au profil recherché. Ce processus a permis de présélectionner des candidats, dont les propositions présentaient un potentiel de développement intéressant.

Dans le cadre de cette collaboration, urbz a également produit une série d'affiches pour présenter la Cité internationale au public. Ce projet initié par la Fondation Terra et Casa pour les Automnales a été fait en collaboration avec l'IHEID et Médecins sans Frontières. Les Automnales ayant été annulées, les cinq affiches réalisées ont été diffusées sur le Web.

Poster représentant la future Cité Internationale du Grand Morillon animée par ses usagers et les exploitants des arcades de l'immeuble Terra et Casa.

## Temps forts

# Trembley-Parc : une centaine de logements dans un écrin de verdure

Mission accomplie pour la Fondation qui a vu en septembre 2020 les premiers locataires et propriétaires prendre possession de leurs murs. Trembley-Parc vole désormais de ses propres ailes au cœur d'un magnifique parc arboré qui abrite également un des joyaux de l'architecture genevoise : la Villa Braillard.

### Historique

Le projet Trembley-Parc démarre en 2008, suite à l'acquisition par la Fondation Terre et Casa de deux parcelles à l'avenue de Trembley 6, au Petit-Saconnex. Cette opération immobilière d'envergure visait à créer une centaine de logements dans un grand parc très richement arboré, jouxtant la Promenade des Crêts et le Parc Trembley. À noter la présence dans cet environnement d'un objet classé au patrimoine architectural genevois : la Villa Boccard. Aujourd'hui, ce projet est enfin achevé et la Fondation est ravie de voir les premiers habitants prendre possession de leur logement, en très grande majorité des acteurs et des actrices de la Genève internationale. Cette réalisation comprend 56 logements locatifs et 37 logements PPE.

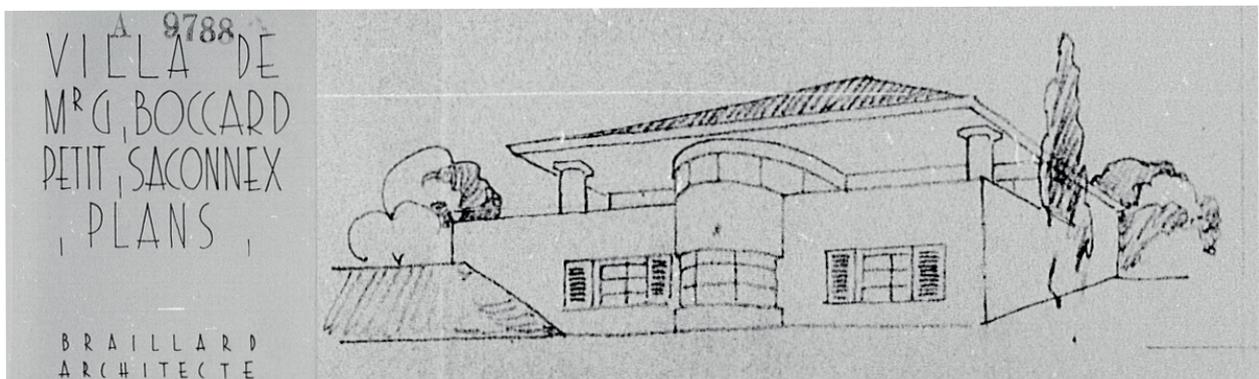
### Fin du chantier

La satisfaction générale exprimée par les résidents, la bonne facture des différents ouvrages ainsi que le constat unanime de leur parfaite intégration dans le site récompensent pleinement la Fondation Terra et Casa. Au fil des années en effet, les membres de son Conseil ont déployé une grande énergie pour lever certaines difficultés et faire aboutir ce projet.

Lors de la remise des clés, la Fondation n'a pas manqué de remercier chaleureusement toutes celles et ceux qui ont rendu possible cette belle réussite : notamment Carmelo Stendardo et Matias Myon Perez du bureau d'architectes 3BM3, l'entreprise de construction Steiner SA, Caroline Verdun de Studio Projet (AMO) et Roger Cherix de la régie Plafida.

### Villa Boccard

Construite entre 1937 et 1939 par le célèbre architecte genevois Maurice Braillard, la Villa Boccard qui appartient à la Fondation a désormais trouvé un locataire. En effet, la société urbz y a installé ses bureaux pour déployer un programme de recherche appliquée autour de l'habitat de demain « Urbanologie » qu'elle mène en partenariat avec la Fondation Terra et Casa. Un véritable atout puisque la proximité de urbz avec les propriétaires et les locataires des immeubles de Trembley-Parc permet le développement de liens privilégiés. Son équipe pourra ainsi mieux appréhender le public cible de la Fondation et ses besoins. Une base de connaissance qui sera assurément mise à profit pour les prochains projets de la Fondation.



La Villa Boccard a été construite en 1936 par le bureau d'architecte Maurice Braillard. Elle est désormais utilisée comme espace de travail par urbz et pour le programme Urbanology en partenariat avec la Fondation Terra et Casa.

## Temps forts

# Passage des Morillons : trois nouveaux immeubles dans le quartier des Nations

Espaces d'habitation, bureaux, surfaces commerciales, le projet du Passage des Morillons permettra de créer un nouveau lieu de vie d'ici 2023 à proximité des grandes organisations internationales. Un projet auquel est associée la Fondation aux côtés d'un opérateur privé.



### Historique

En 2018, la Fondation Terra et Casa a été choisie par l'État de Genève pour développer un projet immobilier sur un terrain d'environ 1'300 m<sup>2</sup> en étroite collaboration avec un opérateur privé maîtrisant des parcelles voisines, formant ensemble un périmètre d'environ 8'000 m<sup>2</sup>.

Un concours d'architecture a été organisé en septembre 2018 par les trois partenaires qui ont désigné comme lauréat les bureaux Sylla Widmann Architectes SA et Oxalis Architectes Paysagistes.



Dès l'automne 2020, suite à l'obtention d'une autorisation de construire préalable, les études de projet ont été lancées en vue de la dépose d'une demande d'autorisation de construire définitive auprès des autorités compétentes. Celle-ci devrait intervenir dans le courant de l'été 2021.

### Fin du chantier

Ce projet immobilier, composé de 3 immeubles destinés à des logements et des activités commerciales et de services, s'inscrit dans un somptueux parc arboré, planté notamment de majestueux chênes centenaires. La Fondation Terra et Casa réalisera l'un de ces immeubles qui comportera environ 500 m<sup>2</sup> de surfaces d'activité dans les deux premiers niveaux et 26 logements de typologie variée dans les étages supérieurs, offrant à ses habitants un cadre de vie de grande qualité.

Ce nouveau projet, situé à la route des Morillons et idéalement situé dans le quartier des Nations, permettra à la Fondation Terra et Casa d'élargir encore son offre de logements.

## La Fondation Terra et Casa, c'est ...

### Parc immobilier



Nombre  
d'immeubles

**22**

Nombre  
d'appartements

**334**

Revenu locatif  
au 31.12.2020

**CHF 5,5 mios**

### Projets immobiliers



Investissement  
immobilier

**CHF 15 mios**

Logements en cours  
de construction

**88**

Surfaces commerciales  
en cours de construction

**800 m<sup>2</sup>**

### Locations



Nombre d'OI, ONG et Missions  
permanentes représentées  
parmi les locataires

**60**

Trembley : Taux de logements  
occupés par des internationaux

**78%**

Nouvelles  
mises en location

**56**

Ventes de PPE

**37**

« Nous créons et gérons  
des lieux de vie pour  
les personnes actives  
au sein de la Genève  
internationale. »

## Portrait

# Notre mission : créer et gérer des lieux de vie pour les collaborateurs de la Genève internationale



Créée à Genève en 1959, la Fondation a pour mission de développer et d'entretenir, seule ou en partenariat, un parc immobilier de qualité, dont les logements sont prioritairement mis à la disposition des employé·e·s d'organisations, et d'organismes liés aux activités de la Genève internationale.

Grâce à son action, son réseau et ses compétences, la Fondation facilite l'intégration d'expatrié·e·s à Genève et renforce le rôle du canton de Genève comme pôle unique de gouvernance et de compétences mondiales.

La Fondation dispose d'un parc immobilier qui offre des conditions très attrayantes pour ses locataires et une grande proximité avec les principales structures de la Genève internationale (missions permanentes, organisations internationales, ONG). Assurer une certaine mixité et une grande diversité dans ses logements fait également partie des priorités de la Fondation.

## Valeurs

### Engagement

Depuis sa création, la Fondation participe au renforcement de l'image de la Genève internationale en offrant un cadre de vie accueillant aux personnes qui œuvrent en son sein.

### Ouverture

Fidèle aux principes qui font de Genève la ville du dialogue universel par excellence, la Fondation cultive l'esprit d'ouverture, l'accueil, l'intégration et la mixité.

### Pragmatisme

Doté d'une expertise spécifique et de compétences complémentaires, le Conseil de fondation met en œuvre sa vision de manière concrète et réaliste.

### Agilité

Grâce à une structure à taille humaine favorisant la collégialité et la rapidité de décision, le Conseil de fondation bénéficie de toute l'agilité nécessaire pour mener à bien les projets efficacement.

# Fondation Terra et Casa

Rue de Lyon 93 \_ 1203 Genève  
+41 22 345 16 24 \_ [info@fondation-terracedasa.ch](mailto:info@fondation-terracedasa.ch)

[www.fondation-terracedasa.ch](http://www.fondation-terracedasa.ch)

