



RAPPORT DE GESTION 2025

Fair Ground Brussels

Société Coopérative
agrée Entreprise
sociale

RPM - Bruxelles

BE 0760.637.277

Siège social :

Avenue de la Toison
d'Or, 72

1060 Bruxelles

● Introduction

L'objectif du présent rapport est de donner une vue synthétique sur la situation des comptes de la Coopérative.

Sont décrits ci-dessous : un résumé de la situation globale, un descriptif des activités et des sources de financements, une présentation des projets lancés ou prévus en 2026, un récapitulatif sur les actions émises pendant l'année 2025.

● Exposé fidèle sur l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la société, et description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée :

○ Comptes et bilans 2025 (repris en annexe)

L'exercice 2025 de notre coopérative se solde avec une **perte de 28.621,63 € avant impôts**.

Cette perte est imputable à **la vente d'un immeuble issu de la fusion avec Livingstones**. En effet, celui-ci a été vendu moins cher que la valeur comptable, provoquant une moins-value de 75.351. Un prix inférieur à la valeur comptable a été consenti afin de nous éviter des frais de portages supplémentaires et après qu'un tour complet du marché ait été réalisé.

Un litige avec l'administration TVA concernant l'application du taux réduit de la TVA à 6% a été pris en charge via les amortissements (3.084 €).

L'obtention des primes renouveau sur l'immeuble Ninove a pour conséquence une augmentation des subsides en capital sur 2025 (21.623 €)

Etant en perte, il n'y a pas d'impôt sur le résultat en 2025.

Les résultats reportés antérieurs étant positifs (40.695,74), l'exercice 2025 se termine donc avec une bénéfice à reporter de 12.074 €

Le total de notre bilan s'élève à 12.608.607,48 €.

En 2024, il était de **12.846.281,04€**. Nous connaissons donc une diminution de notre bilan, principalement dû à la diminution de nos dettes (pas de nouveau crédit en 2025 et diminution des emprunts court terme grâce aux entrées de cash suivant l'augmentation du capital. Il n'y a pas eu non plus de nouvelles acquisitions en 2025, ce qui a pour effet que l'actif immobilisé baisse globalement, sous l'effet des amortissements annuels).

Du côté du passif, on observe une augmentation des apports principalement par l'arrivée de deux investisseurs institutionnels dans la coopérative en 2025 : SFPIM (100.000 €) et P&V Assurances (300.000 €).

Nous avons désormais 3.410.209 euros d'apports disponibles, dont **3.054.000 €** de parts C (investisseurs) et **357.125 €** de parts D (sympathisant•es).

Les dettes long terme ont diminué en 2025, passant de 7.295.225 € à 5.477.545 €. Cette diminution résulte principalement de la vente de l'immeuble Debruyne, dont la réalisation est prévue début 2026, faisant passer les emprunts subordonnés liés à cet immeuble de long terme à court terme. Voici la ventilation des emprunts au 31/12/2025 :

1. Les emprunts bancaires et privés pour un montant de **3.117.588,99 €**.

2. Les emprunts subordonnés, pour un montant de **2.536.383 €**.

Les obligations et prêts citoyens :	378.000 €
Les prêts privés PROXI :	295.000 €
Un prêt subordonné Credal :	150.000 €
Un prêt convertible avec CitizenFund :	15.000 €
Des prêts de la Fondation Roi Baudouin :	860.374 €
Deux prêts de Brusoc pour Palais et Otelt :	541.610 €
Des prêts subordonnés des actionnaires de LS :	296.398 €

Du côté du compte de résultat, les recettes (651.771 €) sont constituées principalement des loyers reçus (575.394 €) et de produits d'exploitation non récurrents (76.349 €), c'est-à-dire les subsides ou appels à projets.

Les dépenses peuvent se décomposer en 6 groupes :

1. Dépenses liées aux biens (achats) : 48.505 € (-11%)

Il s'agit principalement de frais de sous-traitance liés au suivi de nos acquisitions immobilières, de frais d'entretien, frais d'énergie, frais d'assurance, frais de gestion, redevance d'emphytéose et de charges propriétaires des biens en copropriété. Ce poste diminue grâce principalement au poste assurances qui baisse suite à une renégociation du contrat.

2. Dépenses de fonctionnement : 44.483 € (-3,2%)

Il s'agit principalement de frais de bureaux, d'équipement, de secrétariat social, de chèques-repas, d'organisation d'événements et réunions, de promotion, de frais de notaire, d'honoraires de comptable, réviseur, notaire, architectes, avocats et communication et de frais administratifs divers. Ce poste est stable par rapport à 2024.

3. Rémunérations : 54.186 €

Ce poste est en augmentation suite à l'engagement par la coopérative d'un coordinateur. Ce poste a pu être financé par l'appel à projet « Reno-Hope » de la Fondation Roi Baudouin.

4. Amortissements : 383.040 €

Ce chiffre ne peut pas être comparé avec 2024 car il intègre une année complète des immeubles ex-Livingstones acquis dans le cadre de la fusion. Ce poste comprend aussi la moins-value sur l'immeuble Debruyne de **75.351 €** et l'amortissement du litige TVA de **3.084 €**.

5. Précompte et TVA non-déd. et taxes : 37.548 € (+26%)

Il s'agit principalement des précomptes immobiliers, de la TVA non-déductible et des taxes sur les surfaces non-résidentielles. Il est en augmentation par rapport à l'année dernière suite aux acquisitions de 2024.

6. Charges financières : 152.600 € (+60%)

En très nette augmentation par rapport à 2024. L'effet de la fusion se fait fort ressentir, surtout le prêt de portage de Debruyne, qui sera remboursé intégralement début 2026

Le compte de résultat et le bilan sont joints en annexes dans leur version complète. A noter que nos comptes feront comme chaque année l'objet d'une publication à la Banque Nationale de Belgique.

○ Réalisations 2025

Acquisitions :

Il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions en 2025. En effet, l'équipe a consacré une bonne part de son énergie à digérer la fusion en terme comptable, technique et opérationnel. Une offre conditionnée à obtention d'un permis d'urbanisme a cependant été acceptée avec l'**immeuble Ransfort**. Ce projet est mené en partenariat avec l'ASBL La rue. Le projet vise la rénovation de 4 appartements et d'un local associatif à destination de l'ASBL.

Projets :

L'**immeuble Nova Casa Vesta** avance selon le planning. Ce projet, en collaboration avec le Samusocial, Communa et la commune de Forest bénéficie du soutien du fonds européen FEDER. En 2025, nous avons sélectionné le bureau d'architecture TAAC après une procédure de marché public. Il est prévu de déposer le permis d'urbanisme courant 2026.

Pour ce qui est de l'**immeuble Révision**, nous avons terminé les travaux de mise en conformité et de normes énergétiques : nouvelle toiture et nouveaux châssis. Concernant l'atelier arrière, il est prévu de passer d'un statut d'occupation temporaire à un bail Atelier en 2026. Les PEB des appartements suite à ces travaux seront améliorés et seront connus début 2026.

Vente:

Après plusieurs mois de négociation, une Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de

valider la vente de l'immeuble **Debruyne** à Infirmiers de Rue. La reconversion de cet immeuble, acquis dans le cadre de la fusion avec Livingstones, était trop chère et nous n'avons pas reçu les soutiens publics espérés (Feder). Il était plus raisonnable de s'en séparer pour consacrer nos ressources à d'autres projets plus adaptés dont l'équilibre financier était plus évident. La vente de l'immeuble à Infirmiers de Rue permet cependant de maintenir sa destination sociale.

○ Perspectives 2026

Plusieurs de nos immeubles font l'objet d'analyse en vue de leur rénovation:

Le projet Nova Casa Vesta : Nous allons rentrer le permis d'urbanisme et démarrer la rédaction du métré pour la recherche d'un entrepreneur.

Le projet Ransfort : Nous devrions obtenir le permis d'urbanisme mi-2026, ce qui nous permettra d'entamer les recherches d'un entrepreneur. Le budget travaux estimé est de 570.000 euros TVAC.

Le projet Palais : nous espérons obtenir le permis également en 2026, pour un démarrage des travaux en 2027. Le budget Travaux estimé est de 300.000 euros TVAC.

Nous avons aussi **plusieurs projets** à l'étude et dont certains devraient se concrétiser pendant l'année 2026.

Recherches de financements pour 2026 :

Nous continuons d'explorer des nouvelles collaborations avec des investisseurs institutionnels afin de garantir la croissance de notre coopérative.

○ Financement

Vu qu'il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions en 2025, nous n'avons pas conclu de nouveaux crédits. Nous entretenons par contre des contacts réguliers avec des banques, des institutions, des mutuelles ; ce qui nous permet d'être prêts à les solliciter lorsque nos projets se concrétiseront.

○ Communication

Par manque de soutien politique, nous avons dû réduire la voilure en 2025. En effet, nous n'avons plus de ressource interne en communication faute de subside facultatif régional. Néanmoins, nous avons mené une série d'actions concrètes :

- Mise au vert : Afin de créer une cohésion et une vision commune, nous avons organisé une mise au vert avec l'ensemble du nouvel OA.
- Site Web : Nous avons progressivement intégré les immeubles de Livingstones et nettoyé le site internet. La traduction en néerlandais a été améliorée.
- Lors de notre assemblée générale ordinaire du 11 juin 2025, nous avons programmé un

spectacle de Gaspard Giersé : "Bxl Chaos ». La conférence suivait l'AGO et était ouverte au public, afin d'offrir un espace de réflexion et d'échange aux coopérateurs et coopératrices ; et la possibilité d'élargir notre base de contacts et de sympathisant-es. L'événement s'est tenu au cinéma Nova.

- Tout au long de l'année, Fair Ground Brussels est beaucoup sollicité par des étudiant-es, des chercheur-eues, des personnes intéressées par notre modèle et c'est à chaque fois une manière indirecte de communiquer et attirer de nouveaux adhérent-es.

- o **Gestion interne et ressources humaines**

L'année 2025 a été mouvementée au niveau de l'équipe. Elle a été marquée par deux départs: notre chargée de communication, **Chloé Payen**, nous a quitté en février et notre coordinateur **Thomas Leroy** est parti en juillet.

Face aux incertitudes budgétaires, nous avons choisi ne pas ré-engager un poste de coordination et fonctionner en gouvernance horizontale. Nous avons engagé **Deborah Schwarzbaum** en novembre pour s'occuper d'administratif, de comptabilité et de communication.

Pepijn Kennis, ancien administrateur de la coopérative, nous a rejoint en septembre dans le cadre du projet Rebuild. Il s'occupe spécifiquement du non-logement et des projets européens.

Pour ce qui est du reste de l'équipe, **Esther Jakober** et **Pierre-Arthur de Béthune**, détachés de l'Ilot, s'occupent du développement des nouveaux projets et des recherches de financement. **Pierre Vandekerkhove** est architecte et s'occupe de la gestion des chantiers. **Antoine Baudot** est en charge des finances, du non-logement et de la relation avec les AIS. Nous bénéficions aussi de l'aide précieuse d'un bénévole et d'un administrateur pour la comptabilité : **Pierre-Pol Crucifix** et **Pierre Denis**.

En 2025, la coopérative n'a reçu qu'un soutien minime pour financer ses ressources humaines : Projet Feder, Reno-Hope (Fondation Roi Baudouin) et Rebuild. L'agrément AIPL capté par l'ASBL Livingstones permet de financer 1,5 ETP.

Avec l'absence de formation de gouvernement bruxellois sur toute l'année 2025, les incertitudes restent grandes et les perspectives 2026 limitées.

Au total, avec le soutien en ressources humaines des administrateur-ices et d'employé-es de structures fondatrices, une dizaine de personnes environ donne, chaque semaine, temps de travail et expertise à la coopérative.

- **Données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice :**

- En janvier 2026, nous avons appris que les activités du groupe Engie RA avaient été cédés à LFPI, qui souhaite prendre une place dans l'OA. Cette nouvelle nomination sera soumise au vote de la prochaine AG. LFPI est un fonds

d'investissement d'investissement, avec une branche dédié à l'économie sociale et solidaire. La gestion est assurée par Mandarine Gestion.

- En février 2026, nous avons appris que le subside facultatif était refusé. En effet, le nouveau gouvernement fraîchement en place doit faire de sérieuses économie et les budgets facultatifs sont les premiers à en faire les frais.
- En mars 2026, l'acte de vente de Debruyne a été signé ainsi que le compromis de Ransfort.
- En mars 2026, nous avons rencontré les cabinets Lalieux (Logement) et Hublet (Economie sociale). Il y a très peu de marge de manœuvre au niveau des subsides pour 2026.
- En mars 2026, les Etats-Unis et Israël déclenchaient une guerre en Iran. Il y aura des conséquences économiques bien tangibles pour notre activité : augmentation des taux d'intérêt, inflation, augmentation des coûts de construction, détérioration générale du contexte économique.

- **Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant que ces indications ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société :**

L'évolution et le développement de nos activités seront influencés par la hausse des coûts de l'immobilier et de construction, voire des taux d'intérêts en raison du climat économique qui reste incertain, notamment suite aux événements au Moyen-Orient. La disparition programmée des primes Renolution, qui permettaient de financer nos rénovations, est aussi un élément négatif pour nous.

- **Indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement :** Pepijn Kennis a été engagé dans le cadre du projet Rebuild. Son travail d'analyse de la place du non-logement dans nos projets sera utile pour nos développements futurs.

- **La société n'a pas de succursales.**

- **Au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité;**

- **informations diverses prévues par le code des sociétés et des associations :**

- Rapport sur l'émission d'actions nouvelles au cours de l'exercice 2025.
Le tableau suivant reprend les nouvelles actions émises en 2025 :

RAPPORT DE GESTION 2025

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25 €	3	75 €
B	25 €	0	0 €
C	1000 €	329	429.000 €
D	25 €	39	975 €
Total			430.050 €

En 2025, nous avons connu une augmentation du capital, principalement due à l'entrée de la SFPIM (100.000 €) et P&V Assurances (300.000 €).

- Aucun apport en nature n'a été effectué ;
- Demandes de démission (acceptées et remboursées en 2025) ;

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25 €	0	0 €
B	25 €	0	0 €
C	1000 €	100	100.000 €
D	25 €	0	0 €
Total			100.000 €

Brusoc a demandé à sortir du capital de la coopérative. Le remboursement a été effectué en juillet 2025

- Rapport sur le nombre d'actions en circulation par classe au 31/12/2025 :

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25 €	18	450 €
B	25 €	0	0 €
C	1000 €	3.054	3.054.000 €
D	25 €	14.285	357.125 €
Total		16.986	3.411.575 €



RAPPORT DE GESTION 2025

- La procédure en cas de conflit d'intérêt prévue au ROI a été respectée, aucun cas n'étant survenu au sein de l'organe d'administration.
- Aucune distribution de dividende n'a été proposée.
- Rapport sur le financement par la coopérative de l'acquisition de parts par un tiers : Néant
- Rapport en cas de sonnette d'alarme : Néant

RAPPORT SPÉCIAL CNC 2025

En tant que Coopérative agréée CNC, Fair Ground Brussels se doit d'établir un « rapport spécial » sur la manière dont la société a veillé à réaliser les conditions d'agrément CNC.

L'organe d'administration fait donc pour l'exercice 2025 le rapport suivant :

1. **Concernant l'adhésion à la coopérative.** Toutes les adhésions ont été volontaires et aucune demande d'adhésion n'a dû être refusée.
2. **Concernant l'égalité du droit de vote à l'AG.**
Le principe 1 coopérateur-ice - 1 voix est respecté, aucune différence n'est accordée en fonction du nombre de parts détenues.
3. **Concernant l'égalité de vote des associé-es.**
Le principe 1 coopérateur-ice - 1 voix est respecté, aucune différence n'est accordée en fonction du nombre de parts détenues.
4. **Concernant l'élection des membres de l'Organe d'Administration.** L'OA est élu par l'AG.
5. **Concernant la limitation des dividendes.** Seules les parts C permettent un dividende, limité à maximum 2%.
6. **Concernant la rétribution des administrateur-ices.** Aucune rétribution ou indemnité n'a été accordée aux membres de l'OA.
7. **Concernant le devoir d'information et de formation.** Le site web est tenu à jour, des newsletters ont été diffusées aux associé-es et sympathisant-es. La note d'information est adaptée.

RAPPORT SPÉCIAL ÉCONOMIE SOCIALE 2025

Demandes de démission intervenues (par classe d'action), les sommes versées, le nombre de demandes rejetées et le motif de refus :

Une demande de démission est intervenue pour 100 parts de classe C – Investisseur·ses, pour un montant total de 100.000 euros.
La demande a été approuvée.

Manière dont l'organe d'administration de la société contrôle l'application des conditions d'agrément :

L'Organe d'administration a prêté attention aux trois dimensions de l'agrément en tant qu'entreprise d'économie sociale.

Dimension économique

Fair Ground Brussels analyse scrupuleusement chaque projet afin de garantir une viabilité au projet en minimisant les risques, comme une société commerciale responsable. Il y a bien une création de valeur économique puisque Fair Ground Brussels mobilise de l'argent dormant sur des comptes d'épargne ou dans des institutions pour faire un effet de levier économique en créant du logement.

Une partie des frais de structure et du personnel est ainsi financée par la marge dégagée entre les amortissements des immeubles et les charges d'intérêts.

Grâce à cette activité économique et à des contributions fiscales (TVA, précompte professionnel et impôt sur les sociétés), Fair Ground Brussels contribue à la production de richesse.

Dimension sociale

- Comme évoqué dans la dimension économique, par son travail et ses réalisations, l'entreprise a permis la mise en location de logements – avec l'intégration, après fusion, de 67 logements à louer en son sein. Ce travail se fait systématiquement à destination d'un public particulièrement précarisé; l'entreprise loue également des espaces collectifs à des associations ou entreprises socio-culturelles.

- Fondée par une quinzaine de structures de terrain, l'entreprise a toujours pu compter sur la dynamique collective de ses fondatrices. Ce qui fait la force de ce projet, c'est la mise en réseau, les partenariats et la mise à disposition de compétences et d'expertises d'acteur·ices du secteur pour permettre la réalisation de nos objectifs.

- Les bénéfices obtenus par la coopérative ont été mis en bénéfice reporté de l'exercice afin d'être utilisés pour le développement de nouveaux projets immobiliers.

Structure de gouvernance

- La coopérative appartient à ses coopérateur-ices ; et ses structures fondatrices bénéficient d'un statut particulier qui lui offre un haut degré d'autonomie.
- Le pouvoir de décision au sein de la coopérative n'est pas fondé sur la détention de capital mais est équitablement partagé entre ses **coopérateur-ices selon le principe « un-e membre, une voix »**.
- La coopérative promeut la représentation et la participation démocratique de ses usager-ères ou de ses client-es au processus de décision, les occupant-es pouvant d'ailleurs acquérir, conformément aux statuts de la coopérative, une part particulière et obtenir une place au sein de l'Organe d'administration, sur leur proposition puis vote de l'Assemblée générale.

Ces attentions de l'OA à ces 3 dimensions montrent que l'entreprise mène des activités qui vont au-delà de l'intérêt mutuel de nos membres, structures fondatrices et coopérateur-ices. Nous conjuguons en effet ce dernier avec la poursuite de l'intérêt de l'ensemble de la population et de nos groupes cibles spécifiques.

Activités que la société a effectuées pour atteindre son objet :

Acquérir des biens immobiliers, les rénover et les mettre en location à des personnes émergeant aux conditions AIS ou à des asbl ou entreprises socio-culturelles.

Moyens que la société a mis en œuvre à cet effet :

Trouver des financements à bas taux permettant à ces activités d'être rentables et impactantes. La coopérative fait aussi le travail de coordination des efforts et des ressources humaines soutenant la réalisation de ses objectifs.

Concernant les conditions d'octroi de l'agrément :

1° la société doit avoir pour but principal, dans l'intérêt général, de générer un impact sociétal positif pour l'homme, l'environnement ou la société ;

C'est le cas, et acté par les statuts de la coopérative.

2° les statuts doivent décrire l'objet de la société, dont il ressort expressément que celui-ci sert à générer un impact sociétal positif pour l'homme, pour l'environnement ou pour la société ;

Les statuts sont clairs à cet égard.

3° tout avantage patrimonial que la société distribue à ses actionnaires, sous quelque forme que ce soit, ne peut excéder le taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de

l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole ;

Les taux d'intérêts des dividendes ont été limités à 2 %.

4° lors de la liquidation de la société, le patrimoine subsistant après l'apurement du passif et le remboursement de la somme réellement versée par les actionnaires et non encore remboursée sur les actions, est réservé à une affectation qui correspond le plus possible à son objet ;

Non pertinent à ce stade, la société n'étant pas liquidée.

5° en cas de démission, l'actionnaire sortant doit au maximum recevoir la valeur nominale de son apport réel ;

C'est effectivement le cas.

6° le mandat d'administrateur doit être gratuit (sauf si l'assemblée générale décide d'une indemnité limitée ou des jetons de présence limités) ;

C'est le cas, et institué par nos statuts et ROI.

7° aucun actionnaire ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale pour un nombre de voix dépassant le dixième des voix attachées aux parts ou actions représentées ;

C'est le principe d'un-e membre, une voix qui est d'application dans notre coopérative.

8° le montant du dividende à verser aux actionnaires ne peut être fixé qu'après fixation d'un montant que la société réserve aux projets ou affectations qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation de son objet ;

Non pertinent à ce stade, aucun dividende n'ayant été versé.

9° l'organe d'administration de la société doit établir chaque année un rapport spécial sur l'exercice clôturé dans lequel il est fait mention de la manière dont l'organe d'administration de la société contrôle l'application des conditions d'agrément, des activités que la société a effectuées pour atteindre son objet et des moyens que la société a mis en œuvre à cet effet.

C'est l'objet du présent rapport.

Une copie de ce rapport spécial est envoyée au SPF Economie dans les sept mois qui suivent la date de clôture de l'exercice.