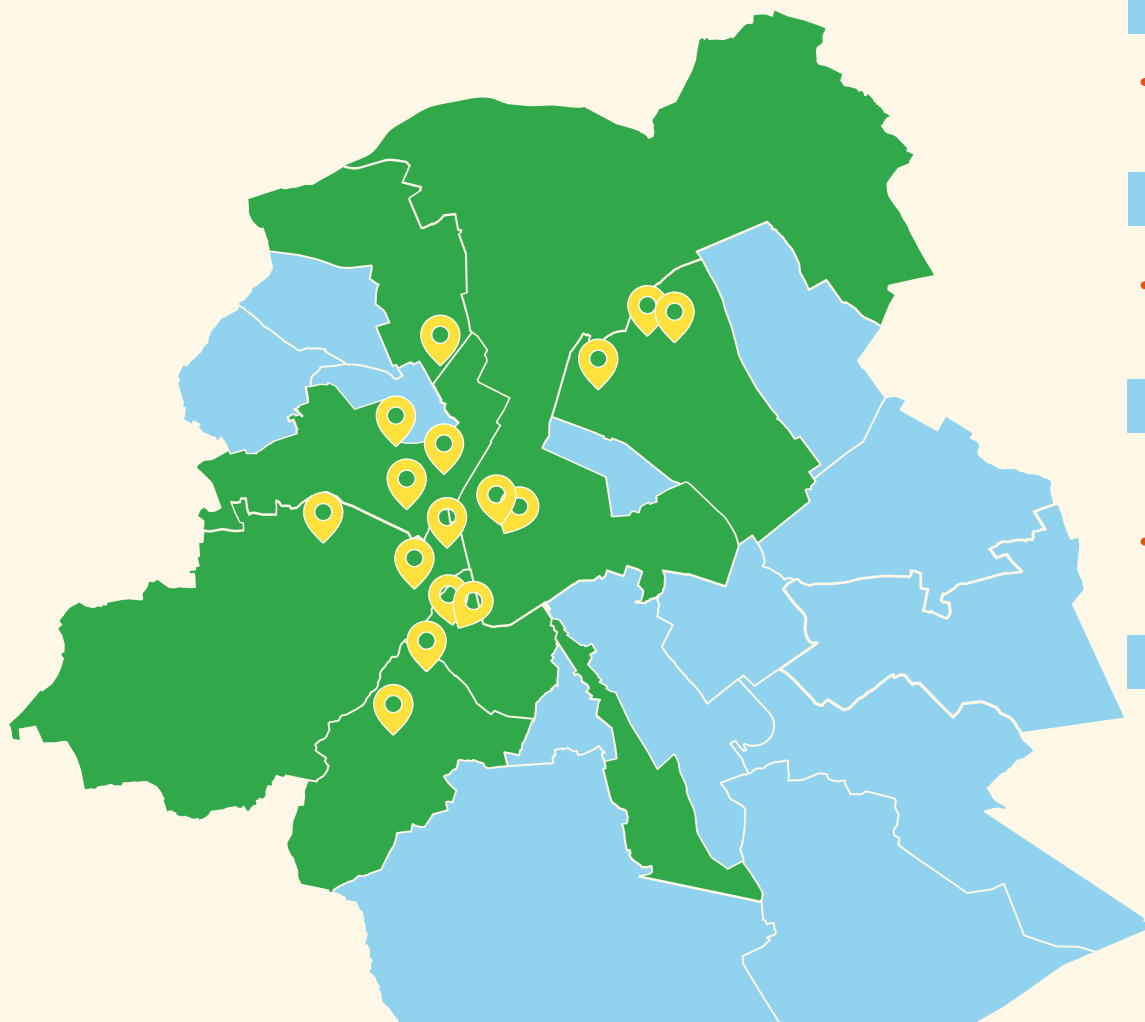


RAPPORT D'ACTIVITÉ

2020-2025

FAIR GROUND BRUSSELS





1
p.8

Contexte: une réponse structurelle à la **crise du logement à Bruxelles**

2
p.10

Fair Ground Brussels: un laboratoire d'innovations immobilières

3
p.15

Bilan de l'année 2025 et **rétrospective** 2020 - 2025

4
p.17

Nos **réalisations**:
tour d'horizon

5
p.22

La **coopérative** et l'**équipe**:
une **gouvernance partagée**
et une **expertise engagée**

6
p.25

Bilan **financier** 2025





Mot de la présidente

2025, année de consolidation

2025 a été une année de consolidation. La fusion avec la coopérative Livingstones fin 2024 a mobilisé fortement nos équipes, tant sur les plans comptable, financier qu'opérationnel.

En effet, cette intégration a entraîné un doublement de notre parc immobilier et impliqué un travail comptable conséquent, au regard de la taille de notre structure.

Nous n'avons pas réalisé d'acquisitions majeures cette année. Notre petite équipe - 3 équivalents temps plein - n'a pas chômé pour autant : suivi technique des immeubles, poursuite des travaux, cession de l'immeuble de bureaux De Bruyne hérité de la fusion et gestion quotidienne de notre parc existant.

Nous en avons surtout profité pour poursuivre notre prospection : grâce à notre notoriété croissante, nous avons convaincu plusieurs investisseurs institutionnels de contribuer à notre financement. Cela nous a permis de lever 3 millions d'euros, sous forme de capital et de crédit, en vue de nos futurs investissements. Une tendance encourageante se confirme : les investisseurs en quête d'impact social

trouvent en Fair Ground Brussels un outil concret pour atteindre leur objectif.

Cependant, le contexte politique, tant local qu'international, provoque de nombreuses incertitudes. Les tensions internationales entraînent une hausse des coûts des matières premières et une inflation, avec un impact direct sur les coûts de construction. En Belgique, les politiques de réduction des déficits budgétaires rendent les subsides de plus en plus incertains et accroissent la précarité.

Depuis notre création, nous nous attachons à réserver les fonds des coopérateur·ices et investisseur·euses aux investissements immobiliers. Les frais de fonctionnement, hors ressources humaines, sont couverts par notre marge brute. En attendant d'atteindre une taille critique nous permettant d'autofinancer nos ressources humaines, nous poursuivons une stratégie reposant sur des subsides spécifiques octroyés à des asbl partenaires ou via des appels à projets. A cet égard, les politiques qui se mettent en place ne sont guère réjouissantes, sans parler des 600 jours sans gouvernement de la Région bruxelloise.

Les mois et années qui s'annoncent ne vont pas être faciles. Mais nous avons construit une base solide et démontré la pertinence de notre modèle, ce qui nous permet d'attirer aujourd'hui des investissements et des propriétaires immobiliers dont l'objectif est davantage social que financier. Nous restons donc optimistes malgré les défis qui nous attendent.

Nous sommes convaincu·es que notre modèle permet de réduire le coût de création de logements socialisés, tout en offrant davantage de flexibilité et de rapidité d'action. Nous plaçons donc son développement, afin de le rendre pleinement soutenable et autonome à long terme.

Esther Jakober
Présidente

Nous sommes convaincu·es que notre modèle permet de réduire le coût de création de logements socialisés, tout en offrant davantage de flexibilité et de rapidité d'action.



7 600 m²

d'espaces urbains définitivement
soustraits à la spéculation immobilière.

67 logements dans
15 immeubles
acquis et gérés via des agences
immobilières sociales (AIS).

185
personnes
logées dans
un **habitat
stable et digne.**

5 espaces d'intérêt collectif mis à la
disposition d'associations de terrain
et de structures d'économie sociale.

552 000 € de revenus locatifs annuels
atteints, dont 90 % générés
par nos logements.

100% des locataires remplissent les
conditions d'accès au logement social.

242

coopérateur·ices
(citoyen·nes et insti-
tutions) engagé·es
à nos côtés.

45 000 €

de parts de coopérative
investies, en moyenne,
pour chaque logement créé.

3 410 209 €

de capitaux propres au 31 décembre 2025.



1

CONTEXTE

Une réponse structurelle à la crise du logement à Bruxelles



À Bruxelles, l'accès à un habitat digne est devenu un privilège alors qu'il s'agit d'un droit inscrit à la constitution. Le constat sur le terrain montre une **incapacité des modèles classiques à absorber la demande sociale**.

62 000 ménages en attente d'un logement social

Soit une **hausse de 25 % en quatre ans**. La demande réelle est toutefois bien plus vaste: près de 200 000 ménages bruxellois, soit **plus d'un sur trois, remplissent les conditions de revenus pour y être éligibles**.

9 777 personnes sans chez-soi

sont dénombrées fin 2024: un chiffre qui a **quintuplé en 15 ans**.

1 Bruxellois·e sur **3** vit dans un logement présentant des défauts majeurs (humidité, toiture abîmée, absence de sanitaires privatifs).

4 000 à 6 000

logements privés construits et rénovés par an.

Malgré le dynamisme du secteur privé, ces biens sont mis sur le marché à **des prix inaccessibles pour une grande partie de la population** bruxelloise.

Seulement **3,2%** d'augmentation du parc social en 10 ans.

Entre 2015 et 2024, le nombre de logements sociaux a stagné pour atteindre 41 014 unités, dont plus de 10% sont vides, en attente de rénovation. L'année **2024 a été révélatrice de ce blocage** avec seulement 346 nouvelles inaugurations régionales.

C'est précisément pour combler ce vide qu'est né Fair Ground Brussels. Face à un secteur public saturé et un secteur privé spéculatif, nous proposons une **troisième voie: celle de l'économie sociale**.

2 FAIR GROUND BRUSSELS

Un laboratoire d'innovations immobilières

Fair Ground Brussels est une **coopérative immobilière à finalité sociale agréée**, fondée fin 2020 par une quinzaine d'acteurs associatifs bruxellois poursuivant un objectif commun : **extraire l'immobilier de la logique marchande**.

Notre mission est de **créer du logement** pour les personnes les plus précarisées et des **espaces abordables** pour des activités associatives.

Notre défi en tant que coopérative ? Trouver le point d'équilibre entre la viabilité économique nécessaire à la survie de nos projets, et notre vocation sociale première : **rendre Bruxelles accessible aux personnes les plus vulnérables**.

PARTENAIRES FONDATEURS



Ce que nous faisons concrètement

Pour accomplir sa mission, Fair Ground agit de manière globale sur l'ensemble de la chaîne :

Acquisition et extraction

Nous acquérons des biens existants en Région de Bruxelles-Capitale (maisons, immeubles de rapport, bureaux) et les extrayons définitivement de la logique marchande.

Rénovation durable

Nous rénovons ces bâtiments selon des standards de confort et d'efficacité énergétique élevés. L'objectif est double : offrir un habitat digne et permettre aux futures locataires de maîtriser le coût de leurs consommations énergétiques.

Gestion locative déléguée

Une fois rénovés, nos logements sont confiés en gestion à des agences immobilières sociales (AIS) partenaires. Celles-ci se chargent de les louer à un public en situation de précarité, en garantissant un loyer modéré et, si nécessaire, un accompagnement social adéquat.

Soutien au tissu associatif

Parce que le tissu social d'un quartier ne s'arrête pas au logement, nous acquérons également des espaces, en majorité des rez-de-chaussée que nous louons à des loyers démocratiques à des associations.

Contrôle du prix de revente

En cas de cession, Fair Ground conserve le contrôle sur le prix de revente ultérieur, empêchant toute plus-value spéculative et assurant l'accessibilité continue pour les futurs acquéreurs.

LE DÉMEMBREMENT

Séparer le sol de la brique

Pour assurer que les biens acquis par la coopérative restent abordables pour toujours, Fair Ground utilise le **mécanisme du démembrement inspiré du Community Land Trust**, un modèle de propriété qui repose sur la dissociation du sol et du bâti.

- **Le terrain** (le tréfonds) devient la propriété de notre Fondation, il est protégé par des statuts juridiques qui empêchent sa revente et qui socialisent ainsi le sol pour toujours.

- **Le bâti** (l'emphytéose), devient la propriété de la coopérative et est mis en location à un loyer abordable. Cette emphytéose peut également être cédée à un primo-acquéreur pour un prix non-spéculatif.

Ce dispositif permet de limiter drastiquement le coût d'acquisition ou de location, le prix du terrain n'étant plus répercuté sur l'occupant·e.



L'APPROCHE «BOTTOM-UP»

Des projets ancrés dans le besoin

Les projets sont élaborés en amont avec et pour les associations spécialisées garantissant une adéquation avec les besoins spécifiques des publics cibles.

Cette démarche ascendante assure que la rénovation des lieux et les services intégrés (locaux collectifs, espaces associatifs) répondent directement aux enjeux des futur·es habitant·es.



DIVERSIFICATION DES RESSOURCES

Le modèle économique de Fair Ground repose sur une innovation financière pour maximiser son impact social tout en assurant sa viabilité.

- **Diversité des capitaux** : Fair Ground mobilise des sources variées : parts citoyennes, obligations, prêts proxi, apports en nature, donations et collaborations avec des investisseurs institutionnels socialement engagés.
- **Résilience économique** : cette stratégie limite la dépendance vis-à-vis d'un financeur unique et permet de réaliser des montages financiers adaptés à la complexité de chaque projet immobilier.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

et l'efficacité énergétique comme objectifs

Dans son ambition d'améliorer la vie des publics en situation de précarité, Fair Ground veut aussi être un exemple dans l'efficacité énergétique de ses bâtiments.

- **Performance thermique de pointe** : nos rénovations récentes atteignent des scores PEB allant jusqu'à A, grâce à une isolation optimale, l'installation de pompes à chaleur (air-eau ou hybrides) et de panneaux photovoltaïques.
- **Éco-construction et réemploi** : nous privilégions les matériaux bio-sourcés, tels que l'isolation en liège (habitats Serkeyn, Mouchérons et Ninove), et favorisons le réemploi de matériaux sur site pour limiter l'empreinte carbone des chantiers.



ACTEUR DE
**L'ÉCONOMIE
SOCIALE**

L'ÉCONOMIE SOCIALE

comme boussole de gestion

Lauréate du **Prix de l'économie sociale 2023**, la coopérative s'inscrit dans une **dynamique alternative** entre le public et le privé.

Primauté de la personne et du travail sur le capital

Notre activité économique n'est pas une fin en soi, c'est un moyen d'arriver à notre mission de créer plus de logements abordables sur Bruxelles. Nous ne serons **jamais guidé·es par la recherche de profit** et la maximisation de dividendes. Ceux-ci sont d'ailleurs plafonnés à 2% et non automatiques. Les parts de coopérative ne peuvent jamais être revendues au-delà de leur prix d'émission.

Finalité de service à la collectivité

Bien qu'initiative privée, nous remplissons une **mission de service public qui répond à un droit fondamental**. En effet, l'article 23 de la Constitution belge précise que « chaque personne puisse disposer d'un logement de bonne qualité, financièrement accessible et adapté à la taille de son ménage ».

Gestion démocratique et participative

Le principe « une personne = une voix » prévaut lors de l'Assemblée Générale, quel que soit le capital investi. Lors des réunions d'organe d'administration ou de comité opérationnel, les **décisions sont toujours prises par consensus**.

Par ailleurs, nos statuts prévoient une présence des habitant·es au sein de l'Organe d'Administration, ainsi qu'une **parité de genre** (minimum 40% de femmes). La **tension salariale ne peut pas dépasser 1 pour 2,5**.

Autonomie de gestion

Aucun service public ou membre de partis politiques n'est présent dans l'organe d'administration, garantissant à la coopérative une totale autonomie de gestion.



3

BILAN
2025

:

RETROSPECTIVE
2020 – 2025

Depuis sa création en décembre 2020, Fair Ground a connu une croissance exponentielle, suite au lancement des premiers projets emblématiques comme Calico, Arc-En-Ciel, Révision et Serkeyn en 2020/2021.

2024 a été une année charnière marquée par la fusion avec la coopérative Livingstones qui a permis de doubler la taille de la coopérative (apport de 34 logements), faisant de Fair Ground un acteur majeur du secteur.

Fusion avec Livingstones

Livingstones était une **coopérative qui existait depuis près de 20 ans**, similaire à Fair Ground dans son esprit et qui avait réussi à développer **7 projets** dans le cadre principalement de **contrats de quartier**. La coopérative était le fruit de la rencontre entre des agences immobilières sociales fondatrices (Quartiers, Baita et Iris) et des investisseurs (dont Piet Colruyt et la Centrale Jociste).

Le projet était donc arrivé à maturité mais avait besoin d'un second souffle, ce que Fair Ground pouvait offrir dans son esprit innovant. Suite à de nombreuses discussions entre les deux coopératives, il a été décidé d'**unir nos forces afin de mutualiser les moyens humains et financiers**, ainsi que les expertises techniques. Ce sont les statuts de Fair Ground qui ont été adoptés, afin de garantir le caractère social et non spéculatif de l'activité.



L'année 2025 sous le signe de la consolidation

En 2025, la coopérative s'est concentrée sur le logement existant. C'est une année de consolidation technique et humaine qui a permis d'**atteindre plusieurs objectifs stratégiques**.

Focus de l'équipe sur l'**intégration comptable et technique des bâtiments** provenant de Livingstones.

Des **levées de fonds abouties** avec l'entrée au capital de la **SFPIM (100 000 €)** et de **P&V Assurances (300 000 €)**.

Plusieurs **projets d'acquisitions** à l'étude, représentant un potentiel total de **27 logements**, qui **pourraient se réaliser entre la mi 2026 et début 2027**, ainsi qu'une **maison d'accueil pour femmes et enfants** (bâtiment Nova Casa Vesta).

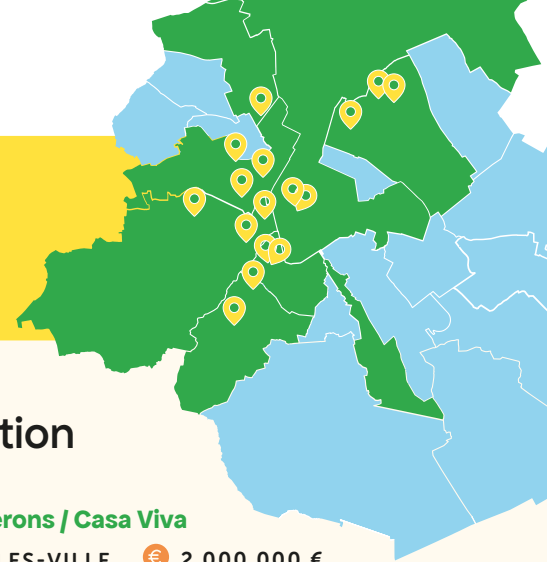


Des financements obtenus : **1,4 million € de subsides FEDER** pour Nova Casa Vesta, **2 millions € de la SFPIM et 700 000 € de P&V** pour des investissements futurs.

4

NOS RÉALISATIONS

Tour d'horizon



Les logements pour l'émancipation et l'insertion



Mouchérons / Casa Viva

BRUXELLES-VILLE € 2 000 000 €
31 HABITANT·ES 2018
1400 M²

Grand bâtiment d'habitat **solidaire et intergénérationnel** offrant 12 logements. Avec sa **toiture-potager** et un **restaurant social (LD3)** au rez-de-chaussée, le projet agit comme un catalyseur de liens sociaux.



Calico

FOREST € 1 500 000 €
18 HABITANT·ES 2021
700 M²

10 appartements et studios **dédiés à des femmes** en situation de précarité accompagnées par l'asbl Angela D, sur un terrain du CLTB. Le projet s'inscrit dans une optique large **intergénérationnelle**, inclusive et abordable en plein Forest.



Serkeyn

JETTE € 1 050 000 €
8 HABITANT·ES 2022
320 M²

Bâtiment de 4 appartements créés spécifiquement pour des **personnes sans-chez-soi** dont des **femmes avec enfants** pour les logements 2 chambres. Projet **pilote sur le plan énergétique**, la pompe à chaleur hybride associée aux panneaux solaires y **garantit 46 % d'électricité gratuite**.



● Nova Casa Vesta

📍 FOREST € 2 200 000 €
 👤 30 HABITANT·ES 📅 2024
 🏠 630 M²

Résultat d'une collaboration avec l'**asbl Communa**, ce projet offrira un espace communautaire de 14 chambres accueillant des **femmes avec enfants en situation de vulnérabilité**, en partenariat avec le **New Samu Social**. Le bâtiment, notamment financé grâce au FEDER, sera livré mi-2029 (travaux en cours).



● Ninove

📍 MOLENBEEK € 1 200 000 €
 👤 19 HABITANT·ES 📅 2018
 🏠 654 M²

Ancien bureau de poste transformé en 6 unités de logement **intergénérationnel**, des espaces partagés et un **jardin communautaire**. Bâtiment **récompensé par les Timber Awards**.



● Palais

📍 SCHAEERBEEK € 965 000 €
 👤 15 HABITANT·ES 📅 2024
 🏠 620 M²

Projet collaboratif sur 3 immeubles mitoyens : 2 bâtiments ont été cédés en emphytéose à l'**asbl L'Ilot** pour accueillir le **premier centre de jour pour femmes à Bruxelles** et une **maison d'accueil pour femmes et enfants**. Le 3^e bâtiment propose des logements pour personnes à faibles revenus, dont actuellement un logement collectif de 3 chambres et 4 studios. Des travaux à venir permettront de transformer l'immeuble en 4 studios, un appartement 2 chambres, et un appartement 3 chambres.



● Rue d'Anderlecht

📍 BRUXELLES-VILLE € 216 000 €
 👤 10 HABITANT·ES 📅 2012
 🏠 512 M²

Un ensemble mixte comprenant 2 logements et un local d'activité.



● Portael

📍 SCHAEERBEEK € 921 000 €
 👤 7 HABITANT·ES 📅 2014
 🏠 659 M²

3 maisons entièrement rénovées et transformées en 5 logements (du studio au 4 chambres).



● Danemark

📍 SAINT-GILLES € 678 000 €
 👤 6 HABITANT·ES 📅 2011 - 2012
 🏠 381 M²

Réhabilitation de deux bâtiments voisins pour créer 5 logements abordables.



● Helmet

📍 SCHAEERBEEK € 663 000 €
 👤 17 HABITANT·ES 📅 2008
 🏠 240 M²

3 grands appartements familiaux (jusqu'à 4 chambres).



● Central Gardens

📍 ANDERLECHT € 200 000 €
 👤 1 HABITANT·E 📅 2022
 🏠 50 M²

Appartement 1 chambre situé dans un complexe d'immeubles résidentiels et accueillant un ménage.

Les espaces de cohésion (la mixité sociale en action)



● **Otlet**
 📍 ANDERLECHT 💰 1 200 000 €
 👤 18 HABITANT·ES 📅 2024
 🏠 1 270 M²

Un projet mixte majeur combinant **10 logements** et **2 locaux** associatifs, en collaboration avec Logement pour tous. On y retrouve notamment la **ludothèque Walalou¹** et **Studio Globo**, une **ONG éducative** qui s'engage en faveur de la solidarité mondiale.



● **Arc-en-Ciel**
 📍 MOLENBEEK 💰 300 000 €
 👤 1 LOCAL 📅 2021
 🏠 160 M²

Un local associatif, au sein d'un projet du CLTB, dédié aux **activités de Vie Féminine** pour l'émancipation des femmes en difficulté. La salle polyvalente est mise à disposition des habitant·es du CLTB pour une utilisation optimale des espaces et une complémentarité des usages.



● **Révision**
 📍 ANDERLECHT 💰 265 000 €
 👤 9 HABITANT·ES 📅 2022
 🏠 560 M²

Bâtiment **reçu d'un particulier**, mêlant **3 logements** à un **atelier** en intérieur d'ilot mis à disposition d'un **acteur socio-culturel**.

Quand je me suis retrouvée toute seule avec mes enfants, j'ai logé au début chez mes parents et après dans un appartement qu'on m'a prêté. **Pendant 3 ans, je n'ai pas eu de vrai chez-moi.** J'étais vraiment en recherche active et **je me suis heurtée à toute la problématique du logement à Bruxelles.** Je suis ensuite tombée sur Angela-D et **je respire grâce au fait que c'est loué via une AIS.**

Katrien, habitante de Calico

Le projet Serkeyn a **permis à quatre familles de sortir de situations de précarité extrême.** (...) Le plus gros avantage de ces logements est qu'ils sont durables, ce qui **permet aux personnes sans chez-soi de se projeter sur le long terme.** Et comme ils sont **qualitatifs et bien isolés**, les familles ne se ruinent pas en charges énergétiques. La réplication de ce projet serait un **vrai levier pour avancer vers l'objectif de fin du sans-chez-soirisme.**

Jeanne, chargée de projets pour L'Ilot

Notre projet de ludothèque ouverte au quartier permet aux habitant·es de l'immeuble et du quartier d'avoir un **lieu de référence qui rassure**, surtout dans le contexte d'insécurité dans le quartier. Le fait que Fair Ground nous **mette à disposition un local à prix très démocratique a permis la pérennité du projet**, alors que nos subsides sont incertains.

Hanane, coordinatrice de Walalou¹

Il y a des personnes **d'origine marocaine, congolaise, guinéenne, ouzbèke et belge**, deux **familles monoparentales**, des **nouveaux-nés** et des **octogénaires**. Tous ont des revenus faibles et, jusque-là, étaient mal logés, avant de s'installer dans cet immeuble rénové où on connaît ses voisins, où on s'invite à prendre le thé, où un post-it sur sa porte relaie une requête.

Karen, directrice de LD3. Casa Viva

¹ Walalou est un projet lancé en 2004 tourné autour du jeu dans le quartier de Cureghem. La ludothèque est le point d'entrée pour offrir un soutien à la parentalité, une école de devoirs et un espace de cohésion sociale. Fin 2025, 35 enfants y bénéficient d'un soutien scolaire et 200 personnes sont membres de la ludothèque.



5 LA COOPÉRATIVE ET L'ÉQUIPE

Une gouvernance partagée et une expertise engagée

Les 15 associations fondatrices de la coopérative sont les garantes du projet et leur présence est toujours indispensable à plus de 50% des votes de l'Assemblée générale. Depuis la fusion, les 3 AIS fondatrices de Livingstones ont rejoint les 15 associations de Fair Ground en tant que garantes.

Une Assemblée Générale (AG) fédératrice

L'assemblée générale est la structure se réunissant au moins une fois par an pour élire les administrateur·ices, valider les comptes et définir les grandes orientations stratégiques de la coopérative.

L'Assemblée Générale est composée des coopérateur·ices ayant souscrit à 4 types de parts :

- Les **parts A** réservées aux 18 **associations garantes** du projet
- Les parts B réservées aux

- habitant·es²
- Les **parts C** réservées aux **investisseur·euses** (minimum 1000€)
- Les **parts D** réservées aux **sympathisant·es** (25 €)

Répartition du capital en fonction des parts et des coopérateur·ices fin décembre 2025

Type	Nombre de coopérateur·ices	Montant total
A	18	450 €
C	71	3 054 000 €
D	153	357 125 €
Total	242	3 411 575 €

² Fin 2025, nous ne comptons encore aucun·e habitant·e parmi nos coopérateur·ices mais nous continuons d'aller à leur rencontre, et une place leur est réservée dans notre OA.

Fair Ground c'est un peu une utopie devenue réalité : une coopérative immobilière à finalité sociale ! C'est une réponse structurelle et concrète à la crise du logement décent et abordable à Bruxelles. La coopérative fait partie des solutions pour rendre la ville plus inclusive !

Silvia, coopératrice

Le développement de Fair Ground à contre-courant des modèles classiques est un très bon signal et un récit positif inspirant très utile pour démontrer qu'un autre monde est possible :) Merci !

Coralie, coopératrice

Un Organe d'Administration (OA) représentatif

Composé de 12 membres élu·es pour 4 ans, l'OA assure une parité de genre (minimum 40 % de femmes) et une représentativité de nos pôles d'expertise :

- **Pôle AIS** : Gert Van Snick (Baita), Thibaud Collignon (Quartier), Grace Faes (Comme chez toi) et Pierre Denis.

- **Pôle Investisseur·euses** : Paul Schouls (SFPIM), Denis Grimberghs (Rénovassistance), Guy Tordeur (Centrale Jociste) et Clément Rochette (Engie).

- **Pôle Partenaires** : Margaud Antoine-Farby (Communa), Anne-Laure Wibrin (CLTB), Edit Lakatos et Esther Jakober (L'Ilot).

- **Représentation des habitant·es** : Un siège est réservé au sein de l'OA pour porter la voix des occupant·es au cœur des décisions stratégiques.



Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire

La gestion quotidienne est assurée par un Comité Opérationnel (CO) et une équipe technique qui s'articule autour de pôles complémentaires :

Recherche de financements et prospection immobilière



Pierre-Arthur de Béthune
(détaché L'îlot)



Esther Jakober
(détachée L'îlot)

Gestion technique des chantiers



Pierre Vandekerckhove

Administration, finances, communication et gestion locative



Antoine Baudot



Deborah Schwarzbaum

Recherche et développement (non-logement)



Pepijn Kennis

Comptabilité



Pierre-Pol Crucifix
(bénévole)



Pierre Denis
(bénévole)

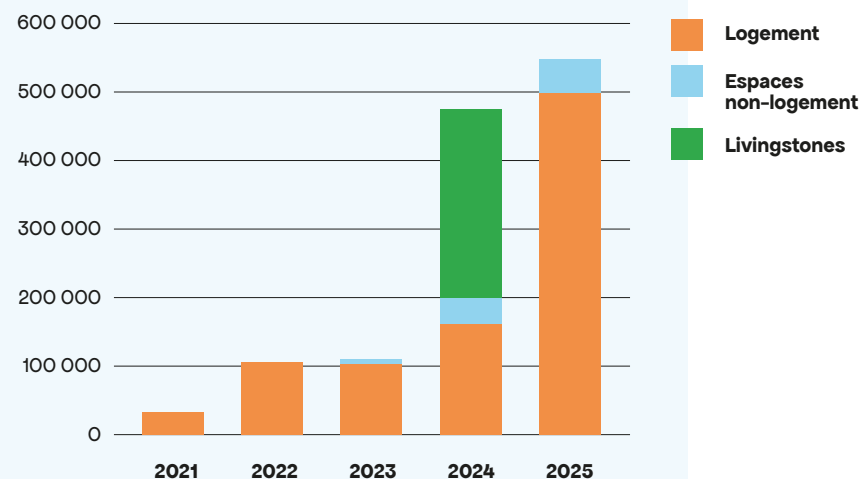


2025 6 Bilan financier

L'année 2025 a été marquée par une stabilisation financière. En l'absence de nouvelles acquisitions, la coopérative s'est concentrée sur la **consolidation de ses ressources**, sur des **projets à l'étude** et sur la **concrétisation de nouveaux financements**.

Des revenus en croissance et des coûts maîtrisés

Evolution des loyers 2021-2025



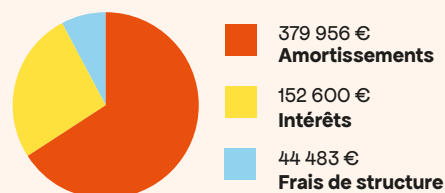
- **Revenus locatifs** : Ils suivent la courbe de nos projets et ont atteint 552 000 € fin 2025.
- **Diversification** : Désormais, 10 % de nos recettes totales proviennent de la location de nos espaces

associatifs («non-logements»). Cette mixité permet non seulement de diversifier les risques, mais aussi de créer des projets avec une forte cohésion sociale.

- **Frais de structure** (hors RH): Ils s'établissent à 44 483 € en 2025, soit 8 % de nos loyers perçus. Ces frais incluent les honoraires tiers (réviseur, consultance, communication), la location des bureaux ou l'organisation des AG.

- **Ressources humaines**: Fidèle à ses principes, la coopérative n'utilise pas ses fonds propres (l'argent des parts coopératives) pour payer les salaires, ceux-ci étant intégralement investis dans la brique. Les frais de ressources humaines sont actuellement supportés par des associations partenaires ou financés via des appels à projets spécifiques.

Répartition des charges 2025



Un résultat 2025 influencé par un choix stratégique

L'année présente un résultat négatif passager, directement lié à la vente d'un immeuble.

Suite à la fusion avec Livingstones, Fair Ground a hérité du bâtiment de bureaux De Bruyne. **Les financements européens espérés pour le transformer en logements n'ayant pas été obtenus, l'immeuble est resté partiellement inoccupé.**

Pour retrouver un meilleur équilibre financier, nous avons décidé de **céder ce bien à l'association Infirmiers de Rue**, garantissant ainsi une **nouvelle destinée sociale au lieu**.

Cette vente, concrétisée avant la clôture des comptes, a **pesé pour 102 004 € sur nos charges en 2025³**. Ce montant englobe notamment une moins-value comptable de 75 351 €, ainsi que de lourdes charges incompressibles (précompte immobilier, charges financières, assurances...).

³ Ces charges sont les charges propriétaires non refacturées aux occupant·es.

COMPTE DE RÉSULTATS ⁴	2025	2024
Ventes et prestations	651 771,09	440 686,17
Chiffre d'affaires	575 394,33	380 084,52
Autres produits d'exploitation	27,10	1 518,47
Produits d'exploitation non récurrents	76 349,66	59 083,18
Coût des ventes et des prestations	570 482,83	336 540,16
Frais liés aux immeubles	48 505,59	54 751,64
Services et biens divers	44 483,01	45 965,78
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	54 186,89	22 070,47
Amortissements et réductions de valeur	385 758,80	170 885,43
Autres charges d'exploitation	37 548,54	27 693,00
Charges d'exploitation non récurrentes		15 173,84
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	81 288,26	104 146,01
Amortissements des subsides d'investissements	44 595,07	10 974,96
Charges financières	152 600,38	95 294,86
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	-26 717,05	19 826,11
Prélèvement sur les impôts différés	1 110,80	555,40
Impôts sur le résultat (+)/(-)	3 780,42	4 337,39
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	-29 386,67	16 044,12
Prélèvement sur les réserves immunisées	765,05	1 078,12
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	-28 621,62	17 122,24

⁴ Les résultats de 2024 ne prennent que les 6 derniers mois de Livingstones car la fusion comptable des deux coopératives est intervenue le 30/06/2024.





ACTIF	2025	2024
Frais d'établissement	39 766,22	51 522,13
Actifs immobilisés	10 898 824,95	10 940 979,14
Immobilisations incorporelles	124 600,16	140 175,16
Immobilisations corporelles	10 766 295,66	10 796 230,65
Terrains et constructions	10 163 896,41	10 434 503,95
Autres immobilisations corporelles	532 409,92	353 335,56
Immobilisations en cours et acomptes versés	72 707,76	8 391,14
Immobilisations financières	7 929,13	4 573,33
Autres immobilisations financières	7 929,13	4 573,33
Actions et parts	25,00	25,00
Créances et cautionnements en numéraire	7 904,13	4 548,33
Actifs circulants	1 670 016,31	1 853 779,77
Créances à un an au plus	1 507 494,53	1 501 587,91
Créances commerciales	31 284,16	51 664,28
Autres créances	1 476 210,37	1 449 923,63
Valeurs disponibles	154 261,30	352 191,86
Comptes de régularisation	8 260,48	
TOTAL DE L'ACTIF	12 608 607,48	12 846 281,04

Les actifs immobilisés de la coopérative sont **restés très stables en 2025**. En l'absence de nouvelles acquisitions immobilières, la valeur générée par nos travaux de rénovation a simplement compensé la dépréciation comptable normale (les amortissements) de notre parc existant. A noter que fin 2025, l'immeuble De Bruyne apparaît toujours dans les comptes, l'acte n'ayant été signé qu'en mars 2026.

Les autres créances correspondent à l'activation du subside FEDER pour le projet Nova Casa Vesta, qui sera inauguré en 2029.

PASSIF	2025	2024
Capitaux propres	5 662 928,58	5 105 380,22
Apport	3 552 677,07	3 222 627,07
Réserves	30 675,52	31 440,56
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)	12 074,11	40 695,74
Subsides en capital	2 067 501,88	1 810 616,85
Provisions et impôts différés	22 215,87	23 326,67
Impôts différés	22 215,87	23 326,67
Dettes	6 923 463,03	7 717 574,15
Dettes à plus d'un an	5 477 545,93	7 295 225,08
Dettes financières	5 477 545,93	7 295 225,08
Emprunts subordonnés	2 536 383,28	4 177 636,09
Etablissements de crédit	500 342,69	595 553,84
Autres emprunts	2 440 819,96	2 522 035,15
Dettes à un an au plus	1 368 759,22	366 938,89
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	1 317 679,15	209 861,62
Dettes commerciales	33 150,36	91 747,71
Dettes fiscales, salariales et sociales	12 940,24	19 277,83
Autres dettes	4 989,47	46 051,73
Comptes de régularisation	77 157,88	55 410,18
TOTAL DU PASSIF	12 608 607,48	12 846 281,04



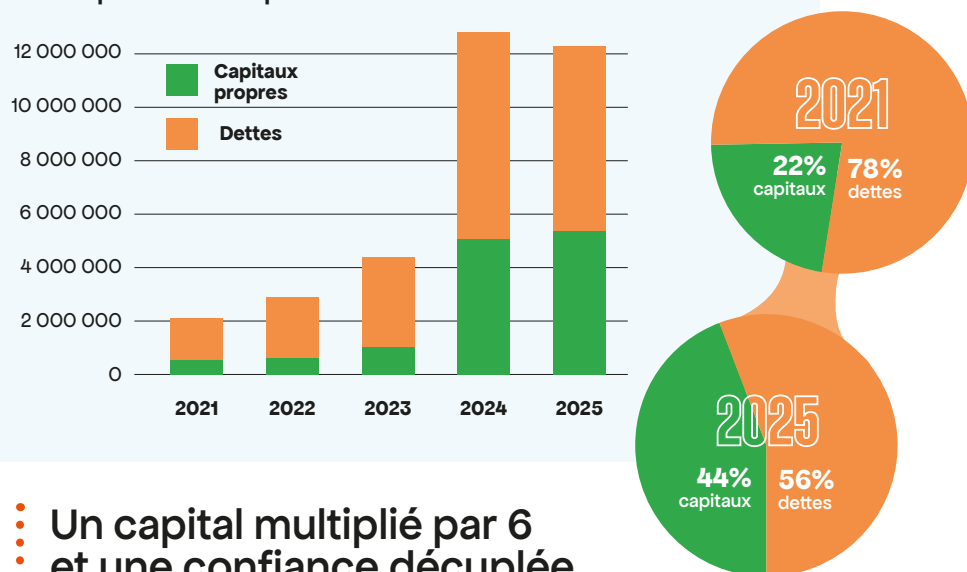
Une structure financière assainie depuis sa création

Notre taux d'endettement (le rapport entre nos dettes et le total de notre passif) a baissé, passant de 78% à 56% en l'espace de 4 ans.

Cette amélioration s'explique en grande partie par des subsides FEDER activés (1,4 million €) et le remboursement de dettes à court terme rendu possible par notre flux d'exploitation.

De 78% de taux d'endettement à 56% en 4 ans !

Répartition du passif et taux d'endettement



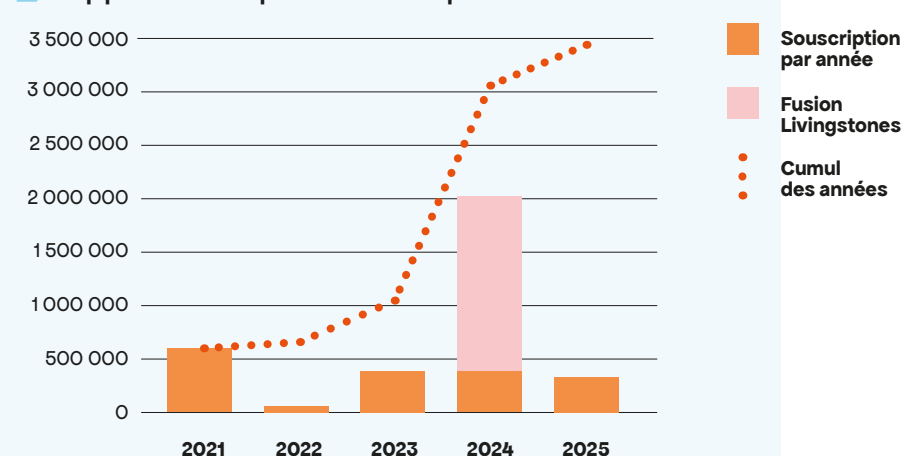
Un capital multiplié par 6 et une confiance décuplée

- En 5 ans, le capital de Fair Ground a été **multiplié par 6**, porté notamment par la fusion avec Livingstones.
- Fin 2025, nos capitaux propres culminent à 3 410 209 €. Cette dynamique positive prouve la **confiance solide des citoyens et des institutions** dans notre

impact social et notre capacité à financer nos projets et rembourser nos crédits.

- De **nouveaux acteurs institutionnels** majeurs sont d'ailleurs entrés au capital en 2025, notamment la **SFPIM** (100 000 € en juillet) et **P&V Assurances** (300 000 € en novembre).

Apports en capital sur les 5 premières années



Prévoir les cash flows futurs est primordial : échéance des crédits, évolution des projets, grosses réparations, éventuel vide locatif, etc.

Fair Ground dispose pour ce faire d'un tableau de bord financier destiné à piloter notre gestion et à émettre des hypothèses dès qu'un nouveau projet nous est soumis.

Perspectives : le défi de l'autonomie

Aujourd'hui, notre chiffre d'affaires couvre précisément nos coûts opérationnels (structure, amortissements et charges d'intérêts). L'objectif affiché par l'équipe et l'Organe d'Administration pour les prochaines années est d'accroître significativement le nombre de bâtiments en gestion. Atteindre de nouvelles économies d'échelle est la condition sine qua non pour dégager les marges nécessaires afin d'assumer au moins partiellement nos frais de ressources humaines et, à terme, moins dépendre des subsides octroyés à

nos partenaires. Ce seuil d'autonomie dépendra bien évidemment de paramètres que la coopérative ne maîtrise pas entièrement : l'évolution des prix de l'immobilier, les taux d'intérêts, les coûts des matériaux de construction...



Conclusion

Perspectives et objectifs

La petite coopérative immobilière sociale créée en 2020 en pleine période COVID a bien grandi et atteint déjà une taille importante vu son jeune âge. En 5 ans, nous aurons appris et affiné notre modèle afin d'élargir le nombre de logements.

- Nous avons pour objectif de **continuer à faire croître notre parc immobilier de 15% par an.**
- Dans le contexte actuel, **Fair Ground Brussels devrait devenir un acteur incontournable pour les politiques publiques** de création de logements réellement abordables.

- La croissance du nombre de logements aura pour conséquence une **moins grande dépendance aux subsides** et une **équipe pérenne aux expertises reconnues.**

- Fair Ground Brussels ambitionne de **servir de modèle aux futures politiques publiques**, en essayant notre expertise.

Cette future croissance devra se faire de manière mesurée et professionnelle en fonction du contexte socio-économique, de l'évolution des prix de la construction, des nouvelles technologies et du cadre réglementaire.



Comment soutenir Fair Ground ?

Devenez coopérateur·ice

en cliquant sur « Participer »
sur notre site web : fairground.brussels



Vous souhaitez réaliser un prêt, réfléchir à un legs d'immeuble ou un apport contre parts dans la coopérative?

Contactez notre équipe pour en discuter !
info@fairground.brussels



Photographies

Paul Jules Smith

Synthèse et mise en page

Switch asbl

Éditrice responsable

Esther Jakober

Fair Ground Brussels

72 Avenue de la Toison d'Or

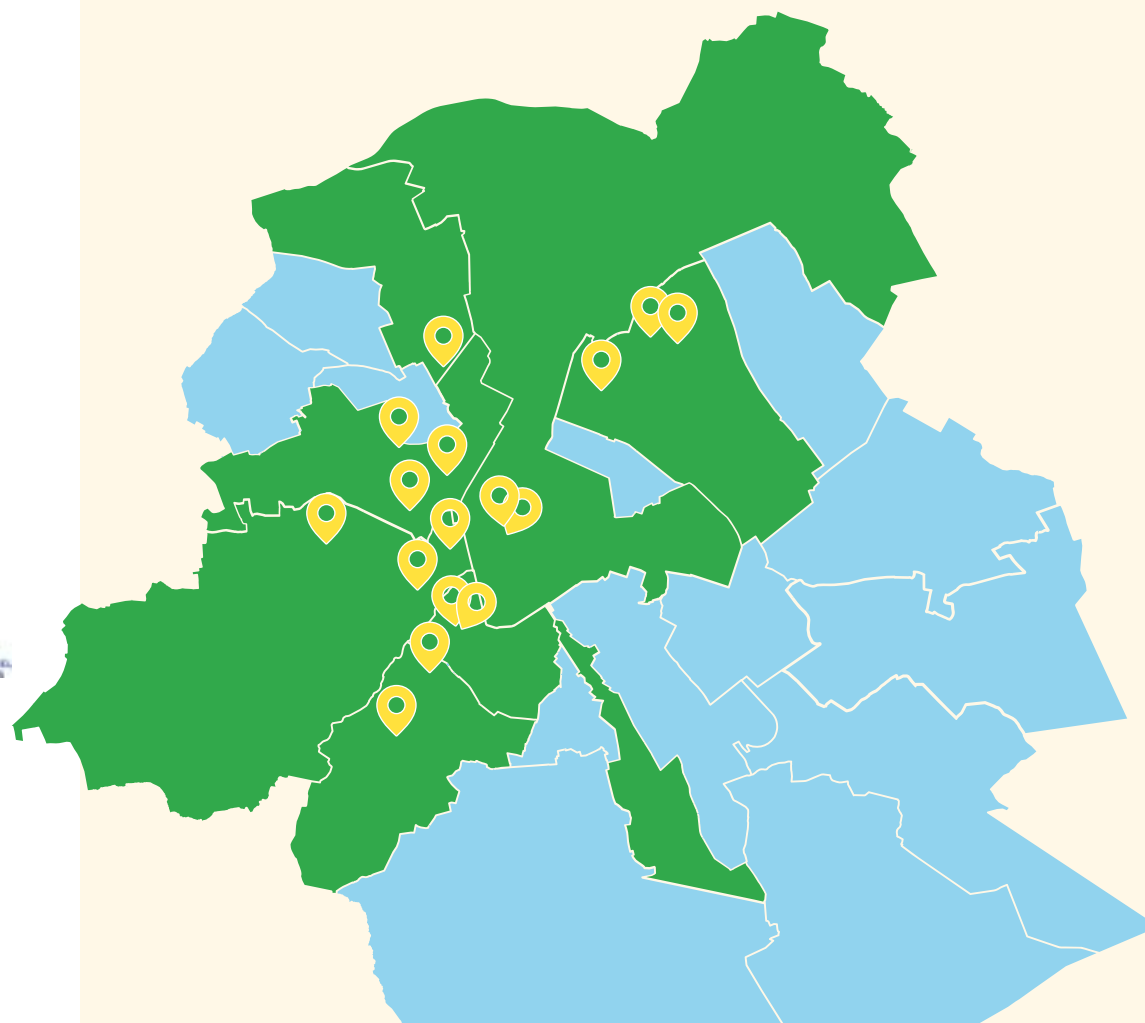
1060 Saint-Gilles

SOUTIENS FINANCIERS



Isabel, die steun van de Koninklijke Vlaamse Woningmaatschappij
Aussi le soutien de la Fondation Roi Baudouin

crédal



The logo for Fairground Brussels features the word "FAIR" in black, with a small orange house icon above the 'A' and a small blue house icon above the 'I'. Below "FAIR" is the word "GROUND" in black, with a yellow house icon above the 'G', a pink house icon above the 'O', and an orange house icon above the 'D'. At the bottom, the word "BRUSSELS" is written in white inside a green rectangular box.

FAIR
GROUND
BRUSSELS



fairground.brussels



info@fairground.brussels

