



Le rassemblement s'agrandit :
Fair Ground Brussels rejoint le RBDH

**LE MODÈLE COOPÉRATIF AU
 SERVICE DU LOGEMENT
 ABORDABLE ET ANTISPÉCULATIF**

Une nouvelle organisation rejoint le RBDH, il s'agit de la coopérative immobilière à finalité sociale "Fair Ground Brussels". Pourquoi une telle coopérative à Bruxelles ? À quels besoins répond-elle ? Quels sont les plus du modèle coopératif ? Comment la finalité sociale se matérialise-t-elle ? Pour y répondre, le RBDH a rencontré Esther Jakober, administratrice et véritable cheville ouvrière du développement de la coopérative.

Mission : Créer du logement accessible pour les bruxellois.es en grande précarité

Fair Ground est une coopérative immobilière à finalité sociale. Elle a pour objectif d'acquérir des logements, de les rendre disponibles à des loyers abordables¹, grâce à la mise en gestion en agence immobilière sociale, et de garantir le caractère social des logements à vie, en les retirant définitivement du marché spéculatif. Elle fait appel à des capitaux privés pour développer ses missions. A l'initiative du projet, on retrouve notamment des acteur.rices du secteur sans-abri, des associations toujours à la recherche de solutions pour répondre à l'urgence sociale, qui doivent faire œuvre d'ingéniosité pour développer leurs propres solutions de logement, là où l'action publique est insuffisante².

Elle se distingue des coopératives d'habitant.es, qui sont généralement des structures constituées autour d'un projet d'habitat groupé, dans lesquels les coopérateur.rices sont aussi les habitant.es. Quand on parle du développement du modèle coopératif en matière de logement, c'est à ce type de coopératives que l'on fait le plus souvent référence.³

Les locataires des logements de la coopérative Fair Ground et leurs revenus ne leur permettent pas de prétendre à l'acquisition (logement ou part de coopérateur - habitant). Les coopérateur.rices de Fair Ground n'habiteront, pour la plupart, pas les logements créés, mais iels participent à leur financement, ainsi qu'à la défense d'un projet urbain dans lequel la maximalisation des profits immobiliers n'est pas l'horizon⁴. La coopérative offre la possibilité aux citoyen.nes de participer au développement de Bruxelles, d'en débattre et de soutenir la réalisation de projets sociaux qui visent à répondre à la crise du logement bruxelloise.

¹ Fair Ground propose également des logements acquisitifs sociaux, avec mécanismes antispéculatifs, et des espaces pour les associations et initiatives sociales et culturelles.

² A l'initiative de la coopérative : Le CLTB, l'ilot, les petits riens, le MOC, Angela D., Communa, Terre en vue, une maison en plus, Convivence, Crédal, beweging.net, ProRénovastance, Solidarité Logement, les AIS BAITA, IRIS, logement pour tous et Quartiers.

³ coopbxl - [Habitat Cooperatif](#)

⁴ La coopérative compte tout de même des coopérateur.trices occupant.es (part B) mais il s'agit surtout d'ASBL, qui occupent des espaces associatifs (pas des logements).

Premiers pas

Fair Ground naît à Bruxelles fin 2020, dans le sillon de plusieurs partenaires, parmi lesquels le CLTB. Le Community Land Trust bruxellois développe alors le projet CALICO, projet d'habitat groupé intergénérationnel, qui conjugue accessibilité du logement, avec les questions de genre, du soin et des cycles de vie. Parmi les 34 logements que compte le projet, 10 sont cédés à la coopérative immobilière "Fair Ground"⁵ en 2021. Ces derniers sont loués, via l'AIS Logement pour tous, aux bénéficiaires sélectionnées et accompagnées par l'asbl Angela.D., à vocation féministe. Les locataires de ces logements, des femmes précarisées, n'étaient pas en capacité de financer une acquisition, ce qui explique le montage retenu.

Depuis, la coopérative s'est renforcée. Suite à la fusion avec *Livingstones* (2024) - une autre coopérative immobilière bruxelloise, fondée en 2005, par plusieurs AIS - qui a permis de doubler le parc, Fair Ground compte aujourd'hui 67 logements (+ la Casa Vesta de 14 chambres, gérées par le Samu Social), tous loués à des locataires précaires, pour qui le parc locatif privé est inaccessible, par l'intermédiaires d'AIS.

Le modèle coopératif, collectif et démocratique

ESTHER : *"Le choix de la coopérative, c'est montrer que c'est vraiment une initiative associative et citoyenne, pour montrer que le logement est un bien commun: ce sont les citoyen.nes qui sont propriétaires. En fait, c'est assez idéologique comme approche. (...) Une coopérative est une société commerciale qui peut faire appel à du financement privé, mais qui partage l'idéal de la gouvernance coopérative. Dans les coopératives, c'est une personne, une voix. Donc il n'y a jamais de majorité, je veux dire jamais une personne qui aurait la majorité parce qu'elle a mis plus d'argent, qui pourrait décider de changer le fonctionnement."*

Le modèle coopératif est le véhicule qui permet de faire lien entre financement privé (qu'il soit citoyen, associatif voire même plus commercial) et un projet social (et sa pérennisation), par trois de ses fondamentaux :

- **L'esprit coopératif** : Les coopérateurs adhèrent à un projet.
- **La gouvernance au service du projet** : Les coopératives sont des organisations démocratiques dirigées par leurs membres, selon la règle "un membre, une voix".
- **Un rendement limité** : Les membres ne bénéficient habituellement que d'une rémunération limitée (liée au capital souscrit), les excédents sont réinjectés dans le développement des activités de la coopérative.

Qui sont les coopérateur.rices de Faire Ground et quelles sont leurs motivations ?

ESTHER : *"On a un peu plus de 200 coopérateurs. On a des gros coopérateurs, ce sont plutôt des institutionnels ou des associations. On a, par exemple, Rénovassistance qui est un gros coopérateur. On a quelques institutions type "assurances" qui ont pris des parts."*

⁵ Les autres logements : 14 sont achetés par leurs occupant.es sur le modèle CLT et 10 à la coopérative d'habitant.es Pass-âges.

Mais au niveau des particuliers, c'est très difficile de faire appel à l'épargne... Parce que, pas de plus-value sur les parts et un dividende qui est limité à 2%, le jour où on pourra éventuellement payer du dividende. Donc, il faut vraiment avoir des particuliers qui ont envie de participer à un projet citoyen et collectif. Et ça c'est plus difficile à trouver.

On a des parts à 25€, ce sont des coopérateurs et coopératrices qui ont envie de participer au projet et qui montrent leur soutien de cette manière-là, mais ça ne finance pas le projet. Mais ça nous convient d'avoir cette part-là de coopérateurs, parce que ça fait marcher le bouche-à-oreille, ça donne de la visibilité. Parmi les coopérateurs, on a des personnes (pas tous, certains sont dormants) qui peuvent parler du projet et ça nous permet aussi de communiquer vis-à-vis de plus gros institutionnels."

Fair Ground séduit les investisseurs sociaux, voire même certains philanthropes, la coopérative ayant aussi bénéficié de dons (échanges contre parts, ou dons à la Fondation (monétaires et immobiliers)).

Et d'autres dont les motivations sont plus diverses : elles mêlent retours financiers et sociétaux. Pour ces dernières, le projet social reste important, mais il doit aller de pair avec un certain rendement (qui peut être plus limité que pour d'autres actifs). Les critères européens ESG - pour environnemental, social et gouvernance - qui évaluent l'impact d'une entreprise sur ces trois critères⁶, par exemple, constituent un argument pour orienter une partie de l'investissement dans ce type de projets, à forte portée sociale.

ESTHER : *"On a aussi certains coopérateurs avec une vision plus capitaliste, conséquence de notre fusion avec Livingstones. En fait, ils veulent montrer un côté "ESG" dans leurs investissements, mais elles ont quand même cette vision de rentabilité."*

La rentabilité restreinte et le caractère long terme de l'investissement⁷ limitent les comportements purement opportunistes. Soulignons également que Fair Ground diversifie l'origine de ses financements, pour ne pas être dépendante d'une source unique (parts de coopérative, obligations citoyennes, loyers, ventes, emprunts à des taux intéressants auprès de la Fondation Roi Baudouin et de Finance Brussels, donations ...).

Le démembrement et mécanismes anti-spéculatifs

Pour garantir la finalité sociale long terme d'un projet qui mise sur des capitaux privés pour son développement, Fair Ground compte plusieurs garde-fous. Le modèle coopératif et sa gouvernance constituent une première garantie, le rendement limité en est un autre. Et les fondateurs.trices de Fair Ground y ont associés d'autres mécanismes visant à contrer d'éventuelles volontés spéculatives : la séparation entre le sol et les constructions au premier chef. La coopérative fonctionne en attelage avec la fondation Fair Ground Belgium, qui conserve le patrimoine foncier.

⁶ voir par exemple : [ESG et rapport de durabilité](#)

⁷ Un.e coopérateur.ice qui souhaite revendre ses parts peut soit les revendre à la coopérative (elle les rachète si elle a des liquidités, sans obligation), soit trouver un.e acheteur.euse pour reprendre les parts.

ESTHER : *“Fair Ground Belgium, c’est la Fondation. C’est le coffre-fort de tout le montage. Elle permet de procéder au démembrement au moment de l’acquisition d’un bien. On va mettre la partie terrain (ou tréfonds) dans la fondation. Et, une fois que ce démembrement est effectué, on a la garantie que le projet sera ad vitam liée à une convention avec la Fondation. Cette convention, elle dit : ‘pas de plus-value ou des plus-values limitées au moment de la revente des biens’, sachant qu’au départ, quand la coopérative acquiert un bien, l’idée ce n’est pas de le revendre. On peut imaginer à terme, qu’il y ait un certain roulement dans les biens immobiliers que détient Fair Ground. En tout cas, le jour où on déciderait de revendre, on vendra avec une plus-value limitée et on s’assurera que le bien aille vers des personnes qui ont des revenus limités également, suivant le modèle CLTB. On va regarder les revenus des acquéreurs et eux-mêmes une fois qu’ils auront acquis, ils auront aussi cette limitation par rapport à la plus-value et aux bénéficiaires de leur vente le cas échéant.”*

Avec de tels verrous, le foncier reste propriété de la fondation et socialisé pour toujours, le bâti est loué par AIS et/ou vendu pour rester, lui aussi abordable à vie.

Capter des logements sur le marché capitaliste

Avant de sanctuariser des espaces de toute volonté spéculative, il faut pouvoir arracher des biens du marché immobilier tendu bruxellois. Il faut pouvoir dégoter des opportunités immobilières, dont les couts d’acquisition et/ou de rénovation restent soutenables et compatibles avec en mise en location sociale.

De telles opportunités existent-elles encore à Bruxelles ?

ESTHER : *“Oui. On a un avantage, c’est que la localisation, pour nous, n’est pas un must. On ne doit pas se situer dans “les beaux quartiers”. Et dans les quartiers populaires - ça reflète aussi un autre problème du secteur-, il y a bcp de propriétaires qui n’ont pas les moyens de rénover, qui veulent revendre des logements, souvent insalubres. Et là, on a des opportunités.*

On a aussi des connexions avec des associations qui sont propriétaires, qui n’ont pas les moyens de rénover mais qui veulent quand même garder une visée sociale à leur immeuble. On a des possibilités d’acquérir à des prix raisonnables on va dire, mais ce sont des immeubles de 3, 4 logements. (...)

On n’est pas très emballé par la construction proprement dite parce que c’est hyper lourd, c’est hyper lent, c’est hyper risqué. On préfère des bâtiments qui existent où il n’y a pas trop d’incertitudes par rapport au permis. On pourrait avoir des bâtiments bureaux qu’on transforme en logement, à condition que le prix d’acquisition soit hyper bas. Mais vraiment construire de ex nihilo sur des terrains, ce n’est vraiment pas ce qu’on privilégie actuellement. On n’est pas suffisamment équipés pour ça. Et acheter des terrains au prix du terrain actuellement à Bruxelles, ça c’est hors de question.”

Nous avons également interrogé Esther sur les rapports qu’entretient la coopérative avec les propriétaires fonciers publics. Le RBDH défend le fait que tous les terrains publics doivent rester

dans les mains des pouvoirs publics. Mais, ces derniers mois, les annonces de vente de patrimoine appartenant aux communes, aux CPAS, et même au logement social, se multiplient⁸. On pourrait s'attendre à ce que ces cessions soient conditionnées, dans quel cas le modèle Fair Ground pourrait être un partenaire de choix pour assurer une vocation sociale à ces immeubles, plutôt que d'aller vers le plus offrant.

Fair Ground a-t-elle accès au foncier public ?

ESTHER : *"En théorie oui, mais bon... La région doit accepter que la visée sociale permette de mettre en vente ces biens publics à des prix inférieurs aux prix du marché. Ça ne paraît pas être dans l'air du temps..."*

Un modèle démocratique, antispéculatif et vertueux, qui doit grandir !

Fair Ground démontre qu'il est possible de développer du logement abordable, avec un soutien public limité et des ressources humaines restreintes. Pour son développement, elle compte sur environ 3 ETP seulement, en partie engagés dans d'autres associations.

L'enjeu pour la coopérative, c'est de poursuivre son développement, avec des expertises toujours plus solides. En renforçant les partenariats, en mobilisant davantage de coopérateurs et en obtenant un soutien institutionnel plus structuré au niveau des RH notamment pour communiquer, prospecter et convaincre, la coopérative pourrait accroître son impact et élargir son offre de logements. L'objectif, c'est d'atteindre entre 150 et 200 logements à l'horizon 2030.

Le RBDH soutient le modèle coopératif, il doit être consolidé et devenir un levier durable de production de logements accessibles, aux côtés de l'action publique. L'accès au logement demande des efforts combinés.

Cette analyse est produite et publiée avec l'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles Capitale, Insertion par le logement.

Analyse RBDH - mars 2026



⁸ C'est le cas du CPAS de la Ville de Bruxelles ou de la SLRB notamment.