

Pour des villes solidaires et durables

Rapport d'impact 2025

So Hab
ASSOCIATION DE SOLIDARITÉ POUR L'HABITAT

Sommaire

EDITORIAL 3

SOHAB – QUI SOMMES-NOUS ? 4

DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS 7

- **VILHA - URBANISME CITOYEN** 10
  - **Projet KapLab** - Le mobilier urbain au service de l'apprentissage, de la collaboration et de la transformation du quartier 11
  - **Projet VilHa-Marolles** – Comprendre et agir contre le stress thermique autour de la Gare du Midi 12
- **SOHO - TIERS-LIEUX DE SOLIDARITÉ** 13
  - **La Voisinerie** – Le tiers-lieu SoHo du Bempt 14
  - **Le Soixante-Deux** – Le tiers-lieu SoHo d'Anneessens 15
  - **Le Coin des Voisin·e·s** – Le tiers-lieu SoHo du quartier Nord 16
  - **FOCUS – Le projet « Ma place à Radis »** : Expérimentation d'une méthodologie de mobilisation sociale 17

HABITAT PARTICIPATIF 18

- **Résidence COLISO² Pâturage** 20
- **Résidence COLISO² Village Sainte-Anne** 21
- **Résidence COLISO² Bara** 22
- **Résidence COLISO² Vander Bruggen** 23

AGENCE IMMOBILIÈRE 24

- **Agence Immobilière Sociale** : Chiffres clés 2025 & Impact social 25
- **FOCUS – Agence Immobilière Solidaire** : Vers un modèle de conventionnement d'un loyer équitable 28

RÉNOVATION ET USAGES 30

- **Projet Petite Suisse** – Grande Rénovation solidaire et énergétique 33
- **Projet Rénovation Groupée Accompagnée** 34

SOLIDARITÉ INTERNATIONALE 35

- **BILLET D'INVITÉ – Le projet TATAMO** 36
- **Projet SOHO.Senne** – Prendre conscience des inégalités pour se situer et s'engager 37
- **Projet SONO** – Le SOcle commun du quartier NOrd 38

COMMUNICATION ET PLAIDOYER 39

FINANCES 42

REMERCIEMENTS 43

© SoHab – Association de Solidarité pour l'Habitat 2026
Editeur responsable : Alexis Picavet

Editorial

Chère lectrice, cher lecteur,

2025 : une année pour affirmer la nouvelle identité de SoHab. Cette identité, nous aimons croire que, cette année écoulée, elle s'est déclinée en cinq expressions complémentaires de notre but social.

Tisser des liens communautaires là où la précarité isole. En 2025, SoHab a encore augmenté l'intensité de son appui-conseil à plusieurs dynamiques de développement communautaire, dans ses divers lieux d'intervention. Ainsi, à la Résidence Bara, près de cent personnes — majoritairement des mamans solos — ont célébré le premier anniversaire de leur modèle d'habitat participatif fondé sur la confiance, la solidarité et l'autonomie. A la Résidence Pâturage, notre approche d'action-recherche a confirmé que les espaces communs privés ne sont pas des luxes, mais des leviers essentiels de dignité. A la résidence Vander Bruggen, une phase de promotion sociale et le tout récent emménagement des 23 ménages a permis de constituer le socle de la future Association des Résidents-Locataires. Autre exemple, l'inauguration de « La Voisinerie » et sa cantine de quartier, en décembre, a, quant à elle, offert au quartier du Bempt un lieu transparent, ouvert, ancré ; un espace où le voisin inconnu devient un associé complice.

Produire de la connaissance sur les quartiers pour contribuer à leurs transformations. En 2025, SoHab a poursuivi et conclu plusieurs études, à la fois sur ses contextes d'intervention, mais aussi sur ses propres expériences. En guise d'exemples : l'étude sur le mal-logement étudiant dans le quartier de la Petite Suisse, menée avec l'ULB-IGEAT ; la recherche sur l'occupation de l'espace public par les femmes dans le quartier des Marolles ; le diagnostic participatif de l'aménagement de la « Plaine de la Querelle » ; la capitalisation des enseignements de notre projet d'éducation populaire aux citoyennetés mondiales dans le quartier Anneessens, réalisée avec le COTA.

Proposer un modèle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour les propriétaires de logements à loyer abordable. En 2025, SoHab a bouclé trois années de travail du projet RéGA, lauréat du Prix Renolab.ID de la Région bruxelloise. Le constat de départ était simple : face à la complexité technique, administrative et financière d'un chantier de rénovation, les propriétaires se retrouvent démunis, et leurs locataires en paient le prix. En coordonnant une équipe pluridisciplinaire (optimisateur énergie, architecte, entrepreneur, certificateur PEB) et en prenant en charge l'intégralité de l'appui-conseil à 9 rénovations réussies, le projet RéGA a démontré la nécessité d'une consolidation du modèle.

Tisser des réseaux plus larges. En 2025, la création de la FAPACS, fédération des associations bruxelloises de cohésion sociale, dont SoHab est cofondatrice, illustre notre conviction que les changements structurels exigent des alliances. Des alliances que SoHab va également chercher ailleurs qu'à Bruxelles, comme lorsqu'elle participe, en octobre, à Marseilles, à une action du réseau Habitat Participatif France.

Dire le droit et affirmer nos valeurs quand ils sont bafoués. 2025 a aussi été l'année du plaidoyer pleinement assumé. SoHab a soutenu la manifestation pour le droit au logement en avril, salué les avancées législatives contre les loyers abusifs en mai, et dénoncé publiquement des discours d'austérité et d'anti-solidarité. Nous ne sommes pas seulement une association de terrain — nous sommes aussi une voix.

Enfin, comme chaque année, l'édito du rapport d'impact est l'occasion de rappeler que SoHab n'existe que par ses collaborateurs et ses collaboratrices : 9 membres bénévoles des organes de gouvernance, 41 employés et une soixantaine de bénévoles qui s'engagent de manière admirable dans une vision collective de l'habitat durable.



Barbara Nyssen
Présidente

Alexis Picavet
Directeur



Qui sommes-nous ?

SoHab
Association de Solidarité pour l'Habitat

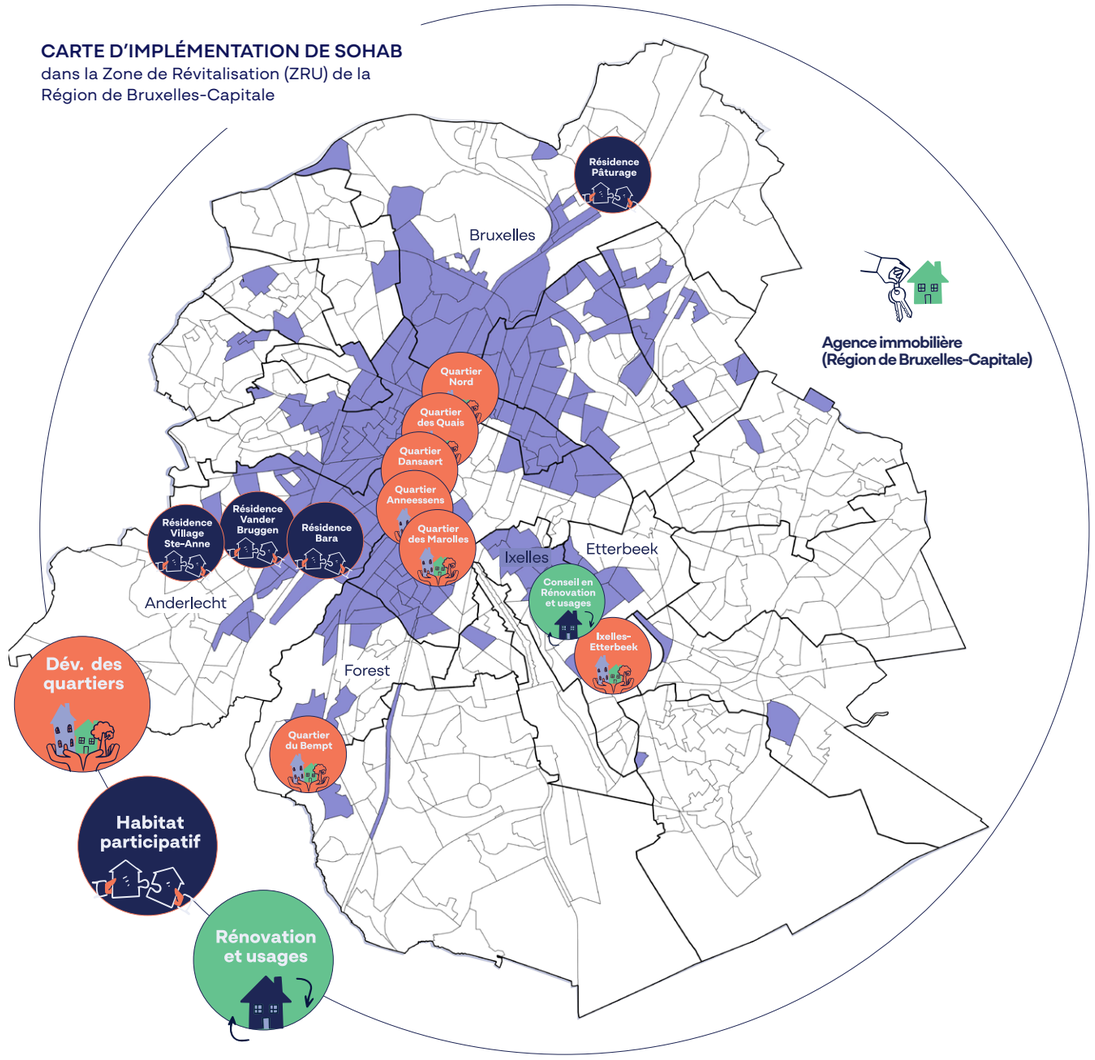
Fondée en 1988 à Bruxelles, SoHab s'inscrit dans des processus de transformations socio-économiques et culturelles durables afin de répondre aux défis environnementaux, sociaux et économiques de nos villes.

Pour y construire un avenir où l'habiter est une forme de justice sociale, de valorisation des diversités et de gestion équilibrée des ressources, nous travaillons principalement sur deux axes : le développement du logement décent et abordable et le développement des ressources de la ville.

La diversité de nos métiers et de nos compétences est notre principal atout, allant du développement socio-économique et culturel, de l'architecture, de l'urbanisme, jusqu'à l'immobilier. A cela s'ajoute un fort engagement pour le sens de nos actions. Composée de 41 professionnels et d'une soixantaine de volontaires, l'équipe de SoHab rassemble des personnes venant de tous horizons, unis dans la lutte contre les injustices sociales en ville.



CARTE D'IMPLÉMENTATION DE SOHAB
dans la Zone de Révitalisation (ZRU) de la Région de Bruxelles-Capitale



Notre engagement se traduit par une combinaison d'actions concrètes visant l'amélioration des conditions de vie en milieu urbain.

DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS

Mise en place et appui aux dispositifs locaux d'aide sociale, d'éducation populaire, de revitalisation socio-économique et d'aménagement du territoire.

HABITAT PARTICIPATIF

Promotion et gestion de résidences locatives en Co-Living Social & Solidaire (COLISO²) caractérisées par la maîtrise des usages de l'immeuble, les dynamiques communautaires et l'ouverture au quartier.

AGENCE IMMOBILIÈRE

Promotion du loyer à caractère social sur le marché privé : action contre la spéculation immobilière ; gestion locative ; courtage et chasse immobilière.

RÉNOVATION ET USAGES

Assistance administrative et technique aux propriétaires et aux locataires en matière de sécurité, de salubrité, de confort et de performance énergétique.

Chiffres clés 2025

1.730

habitants et habitantes du logement social et du privé dans six quartiers populaires de Bruxelles ont participé à une ou plusieurs actions ou ateliers

1.058

ateliers (co-)organisés dans le cadre de 36 projets et 594 actions portés par 33 collectifs accompagnés





3

résidences COLISO² (Co-Living Social et Solidaire) accompagnées à Bruxelles

271

personnes, dont 158 enfants, y ont trouvé un lieu de vie stimulant et créateur de liens

260

logements ont été gérés par l'Agence Immobilière SoHab pour le compte de 105 propriétaires

644

personnes bénéficient ainsi d'un logement locatif digne, dont 274 enfants et 40 seniors





329

ménages accompagnés individuellement par les architectes-conseillers en rénovation, concernant 499 logements

1.224

interventions pour le suivi des dossiers, dont et 161 visites techniques de logement



Action 1

Développement des Quartiers

SoHab est une actrice inscrite dans les politiques de la ville qui répondent aux défis spécifiques des quartiers prioritaires, dans les matières de l'action sociale, du développement socio-économique et de l'urbanisme. Ainsi, nous souhaitons favoriser l'égalité des chances, la cohésion sociale et améliorer durablement les conditions de vie des habitantes et habitants.

CE QUE NOUS FAISONS

1 APPUI AUX DISPOSITIFS LOCAUX D'AIDE SOCIALE INDIVIDUELLE

... visant, d'une part, à répondre aux besoins essentiels des personnes en situation de précarité ou de vulnérabilité et, d'autre part, à renforcer leurs compétences de base. SoHab collabore avec des acteurs de proximité pour renforcer leurs services de conseil-orientation, de médiation ou de formation de base (soutien scolaire, aide numérique...).

2 MISE EN PLACE ET APPUI AUX DISPOSITIFS LOCAUX D'ÉDUCATION POPULAIRE

... contribuant à rendre accessible le savoir sur les enjeux urbains (interculturalité, partage des biens communs, environnement, logement...), en encourageant les dynamiques collectives et la participation citoyenne. SoHab organise des formations spécifiques, des campagnes de sensibilisation et des actions de mobilisation.

3 RENFORCEMENT DE PROJETS DE REVITALISATION SOCIO-ÉCONOMIQUE ET CULTURELLE

... identifiés, planifiés et mis en oeuvre par des communautés d'intérêt. SoHab encadre et fournit de l'appui-conseil pour la construction de dispositifs de cohésion sociale (tiers-lieux...), d'économie sociale et solidaire (cuisines solidaires, ateliers créatifs...), de valorisation des diversités et d'interculturalité.

4 APPUI AUX PROJETS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

... identifiés, planifiés et mis en oeuvre par l'autorité communale en concertation avec les citadines et citadins. SoHab soutient des processus de réhabilitation et de renforcement des équipements urbains (mobiliers, marquages...), d'amélioration visuelle (embellissement de façades...).

5 COOPÉRATION MULTI-ACTEURS

... avec les organisations et les institutions locales, telles que les Sociétés Immobilières de Logements Sociaux (SISP), les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS), et les services communaux.

Chiffres clés 2025
Développement des Quartiers



1.730

habitantes et habitants du logement social et du privé ont participé à une ou plusieurs actions :

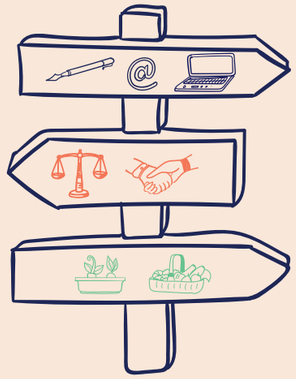
- **271** enfants
- **127** jeunes
- **1.332** adultes

35

groupes ou collectifs d'habitants soutenus et accompagnés dans la création de projets autour des thématiques variées (cuisine, couture, logement, convivialité, jeunesse...), dont 1 constitué en asbl ; **188 réunions d'accompagnement** menées avec ces groupes

714

permanences reparties sur 14 services d'aide sociale (informaticien public, aide socio-juridique et psychologique, aide à l'emploi, assistance sociale, aide alimentaire, écrivain public), facilitées en partenairat aves des organisations compétentes



14

séances d'information ou de consultation (co)-organisées sur des enjeux d'habitat et de société (rénovations du bâti, préparation aux AG de locataires...)

15

Interventions /aménagements de l'espace public (peinture/fresque sur sol, bancs, potager ...)

176

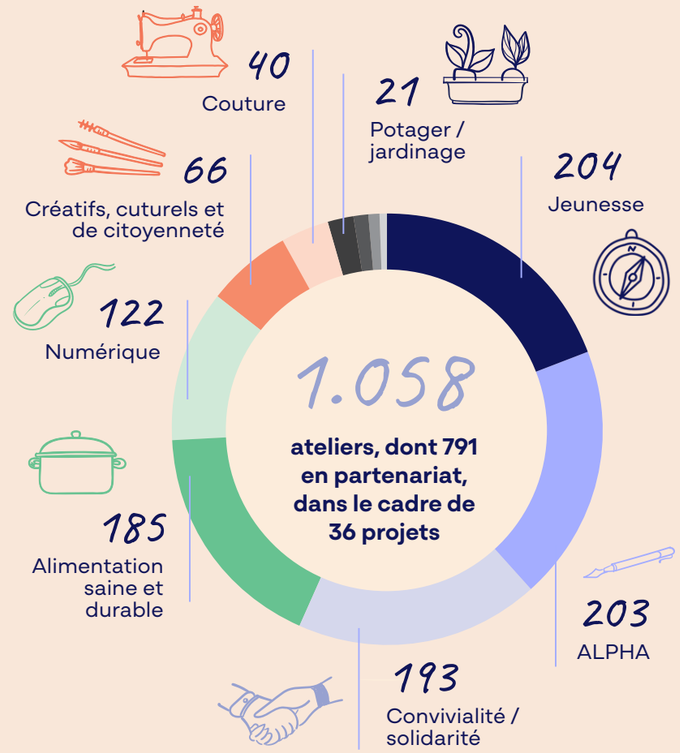
actions dans l'espace public (diagnostic sensible, brocantes, fêtes de quartier, construction de mobilier...), dont **144 menées en partenariat** avec une structure locale

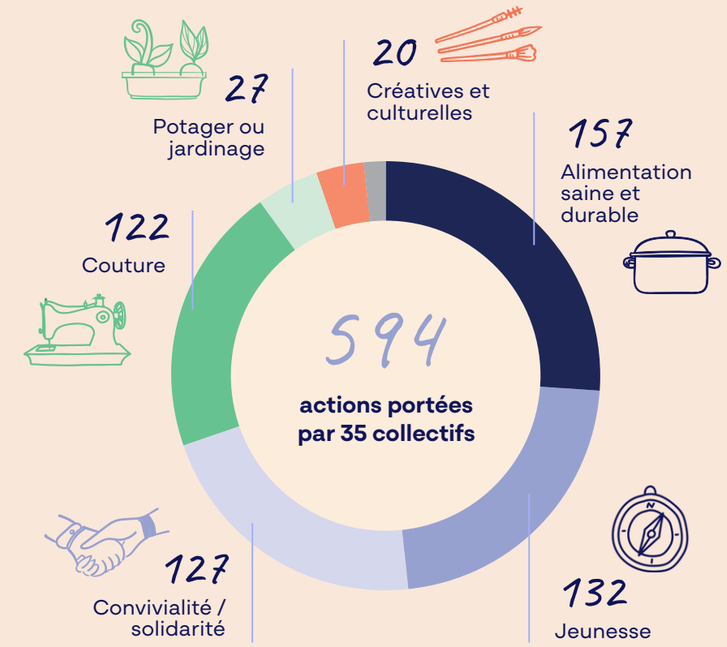
68

participations à des réunions de concertation ou de plateformes locales ou sectorielles (CoQ, Coordinations sociales, FAPACS...), dont **36 (co-)organisées**

5

séances d'échanges et formation (co-) organisées à destination de travailleurs du quartier ou du secteur





NOS PARTENAIRES

- ACADÉMIE ROYALE DES BEAUX-ARTS (ARBA)
- AGIR PAR LA CULTURE
- ALIVE ARCHITECTURE
- AMADOU SOW
- APRE-SERVICE
- ARC
- ASE
- ASEB
- BELFAA
- BIEN OU BIEN
- BRAVVO
- BRUXELLES ENVIRONNEMENT
- CELLULE RÉNO URBAINE VILLE DE BRUXELLES
- CENTRE ÉCOLOGIE URBAINE
- CENTRE PÔLE NORD
- CENTRE SANTÉ MIROIR
- CENTRE SOCIAL DU BÉGUINAGE (CSB)
- CERAPSS
- CIFA
- COMMUNE DE BRUXELLES
- COMMUNE DE FOREST
- CPAS VILLE DE BRUXELLES
- CQD HÉLIPORT-ANVERS
- CSS
- DEGRÉ 47
- DYNAMO
- ENTR'AIDE DES MAROLLES
- ESPACE CULTURES ET DÉVELOPPEMENT
- FAPACS
- FDSS
- FÉBUL
- FERME DU PARC MAXIMILIEN,
- FORUM LD3
- FOYER DU SUD
- FOYER LAEKENOIS
- INSTITUT DE MOT-COUVREUR (IDMC)
- JES BRUXELLES
- JOSEPH SWINNEN ASBL
- LA VIVRIRAIRE
- LIRE & ECRIRE BRUXELLES
- LOGEMENT BRUXELLOIS
- MAISON DE LA MÉTALLURGIE ET DE L'INDUSTRIE
- MAISON DE SANTÉ MIROIR
- MAISON MÉDICALE DES MAROLLES
- MAMILAB
- MARCHÉ DES TANNEURS
- MISSION LOCALE POUR L'EMPLOI DE BRUXELLES-VILLE
- MUSÉE MIGRATION
- NATURE & PROGRÈS,
- NO JAVEL
- PIQ
- PROMOJEUNES
- RADIO OH KAAI
- RÉSEAU DES GASAP
- RÉSEAU SANTÉ MENTALE DES MAROLLES
- RÉSEAU SAVEURS SOLIDAIRES,
- RSMM
- TEFO
- TREMPLIN
- UNION DES LOCATAIRES DES MAROLLES
- WOMEN NOW
- WHAM

VilHa - Urbanisme citoyen

VilHa (Ville Habitable) est la démarche intégrée de SoHab pour analyser et transformer l'environnement des quartiers populaires, en particulier dans les périmètres du logement social.

Dans un contexte urbain marqué par la densification, les inégalités territoriales et la pression croissante sur les espaces partagés, VilHa considère le logement social non comme un bâtiment isolé, mais comme une pièce d'un écosystème urbain plus large, incluant les rues, les places, les usages, les ambiances et les relations de voisinage.

AMÉLIORER L'HABITABILITÉ AUTOUR DES LOGEMENTS SOCIAUX

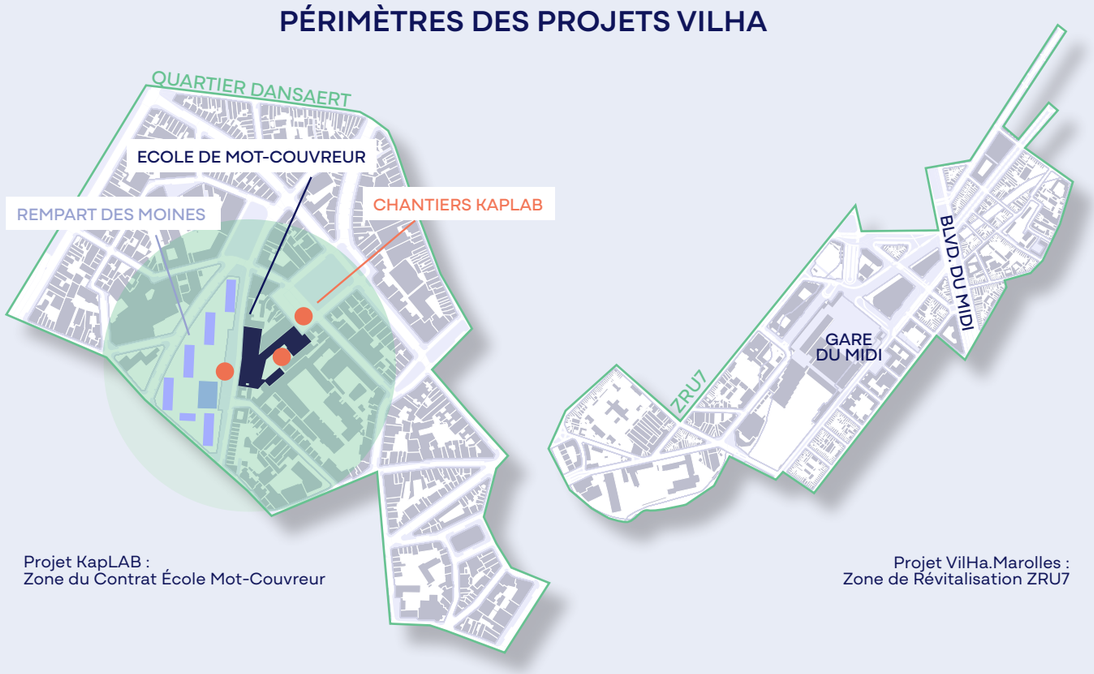
VilHa vise à l'amélioration directe du cadre de vie des habitants en intervenant sur **le confort urbain** (climat, ombre, fraîcheur, végétalisation), **la mobilité active et inclusive** (sécurité, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, trajets courts), ainsi que **l'animation et l'appropriation de l'espace public** (usages, convivialité, activation).

DÉVELOPPER UNE CULTURE D'USAGE CITOYENNE

VilHa contribue à renforcer une manière d'habiter le quartier en tant que citoyens acteurs, et non simples occupants. Les espaces publics requalifiés deviennent ainsi des lieux de convivialité, des zones de respiration en période de chaleur, des interfaces entre l'immeuble et le quartier, et des supports de mobilisation, d'animation et de participation.

Les effets recherchés de VilHa sont multiples : une amélioration durable du cadre de vie et du confort quotidien, une sécurisation des déplacements pour les publics fragiles (seniors, enfants, personnes à mobilité réduite), une activation des espaces sous-utilisés, une réduction des tensions et incompréhensions d'usage, et un réenchantement des espaces favorisant la fierté résidentielle et l'appropriation du quartier.

PÉRIMÈTRES DES PROJETS VILHA



Projet KapLAB :
Zone du Contrat École Mot-Couvreur

Projet VilHa.Marolles :
Zone de Révitalisation ZRU7

Projet KapLAB
Le mobilier urbain au service de l'apprentissage, de la collaboration et de la transformation du quartier

KapLAB est un projet de construction de mobilier urbain temporaire, inscrit dans le Contrat Ecole De Mot-Couvreur, dont l'objectif consiste à transformer 4 espaces publics successifs en un terrain d'apprentissage et d'expérimentation, créant des porosités entre l'école et son quartier, ses habitantes et habitants.









Dans les quartiers en attente de mutation, tels que le quartier Dansaert, et plus particulièrement de Rempart des Moines, les projets d'aménagement peuvent rencontrer des difficultés de concrétisation, laissant des espaces publics en suspens, fragilisés par l'incertitude. Pourtant, ces lieux recèlent un fort potentiel et peuvent devenir des supports d'initiatives collectives, en s'appuyant sur les ressources humaines, sociales et créatives présentes localement.

> *« Les jeunes s'en servent beaucoup. C'est la seule chose qui égaie un peu cet espace et qui cherche à le rendre encore convivial. »*
>
> UNE USAGÈRE D'UNE CINQUANTAINE D'ANNÉES ET HABITANTE DU QUARTIER

Porté par SoHab, **en partenariat avec Alive Architecture, Degré 47 et l'Institut De Mot-Couvreur (IDMC)**, le projet KapLAB a déjà démontré, à travers ses deux premiers chantiers participatifs en avril et octobre 2025, des impacts positifs. Grâce à une approche pédagogique active, les 30 participants ont pu développer des compétences techniques liées au travail du bois (percer, poncer, etc.) et découvrir de nouvelles méthodes d'apprentissage.

Au-delà des savoir-faire, les retours soulignent que la réussite du projet réside dans la forte cohésion de groupe et dans l'ambiance fédératrice qui s'est installée sur le chantier. Par ailleurs, l'usage quotidien du mobilier par des publics variés montre concrètement que ce type de projet peut influencer positivement les dynamiques sociales du quartier.

Fort de ces constats, SoHab poursuivra le projet avec d'autres chantiers participatifs, dont un dans la cour de l'Institut de Mot-Couvreur en mai 2026 qui se terminera par une fête pour le quartier.

> *« Je suis vraiment fière de notre travail. Parce que c'est beau, et qu'on a tout fait de nos propres mains ! »*
>
> UNE ÉLÈVE DE L'IDMC AYANT PARTICIPÉ AU SECOND CHANTIER

Projet VilHa-Marolles
Comprendre et agir contre le stress thermique autour de la Gare du Midi

VilHa-Marolles est un projet participatif de deux ans, porté par SoHab, en partenariat pour l'année 2025 avec le Centre d'Écologie Urbaine. Il vise à améliorer l'habitabilité de Bruxelles et plus particulièrement celle de ses quartiers populaires.





En 2025, pour son premier cycle, l'objectif du projet était d 'analyser la vulnérabilité au stress thermique autour de la Gare du Midi afin de co-construire, avec les personnes qui habitent ou fréquentent ce quartier, des solutions d'adaptation locales et durables. Inscrit dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine 7 (CRU7), VilHa-Marolles se déploie dans **des quartiers marqués par une forte densité, une minéralisation importante et une exposition accrue aux vagues de chaleur**.

> *« C'est étouffant. Il n'y a pas un peu de verdure, d'humidité. Tout le béton et l'asphalte réverbèrent la chaleur. »*
>
> AGATHE, 37 ANS, ARTISTE

La démarche repose sur une double approche croisant des indicateurs territoriaux existants, sous forme de tableaux et de cartographies, et le ressenti des personnes concernées. Ainsi, entre janvier et novembre 2025, un diagnostic a été mené sur un périmètre élargi autour de la Gare du Midi, avec un focus entre les quartiers des Marolles et de Stalingrad. Une enquête et des cartographies collaboratives ont notamment permis à 67 participantes et participants d'identifier les lieux perçus comme les plus exposés à la chaleur et ceux offrant davantage de confort. Un deuxième atelier participatif a permis de renforcer la capacité des habitantes et habitants à formuler des solutions d'adaptation.

Les principaux apprentissages montrent que la vulnérabilité au stress thermique est étroitement liée aux usages, aux conditions sociales et à la configuration des espaces publics. Au-delà du constat de surexposition et de forte sensibilité à la chaleur, le projet a permis de mettre en évidence des leviers concrets pour renforcer les capacités d'adaptation, tant au niveau des individus que des collectifs locaux et des pouvoirs publics. **En 2026, VilHa-Marolles prolongera cette dynamique par des aménagements co-construits et la mise en œuvre progressive du cahier de recommandations transmis à la Ville de Bruxelles.**

DIAGNOSTIC PARTICIPATIF

En collaboration avec le Centre d'Écologie Urbaine, SoHab a réalisé un diagnostic sur le stress thermique dans les quartiers aux alentours de la Gare du Midi à Bruxelles dans le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine 7 (CRU7).



Publié en mars 2026

SoHo - Tiers-lieux de solidarité

Les tiers-lieux de cohésion sociale SoHo, pour Solidarity in Social Housing, sont des locaux hybrides d'ancrage dans les cités de logements sociaux, réunissant habitantes et habitants du quartier, associations, artistes et initiatives citoyennes. Ils sont fondés sur la convivialité, la mixité et l'hospitalité et promeuvent des actions de citoyennetés-solidarités locales et mondiales.

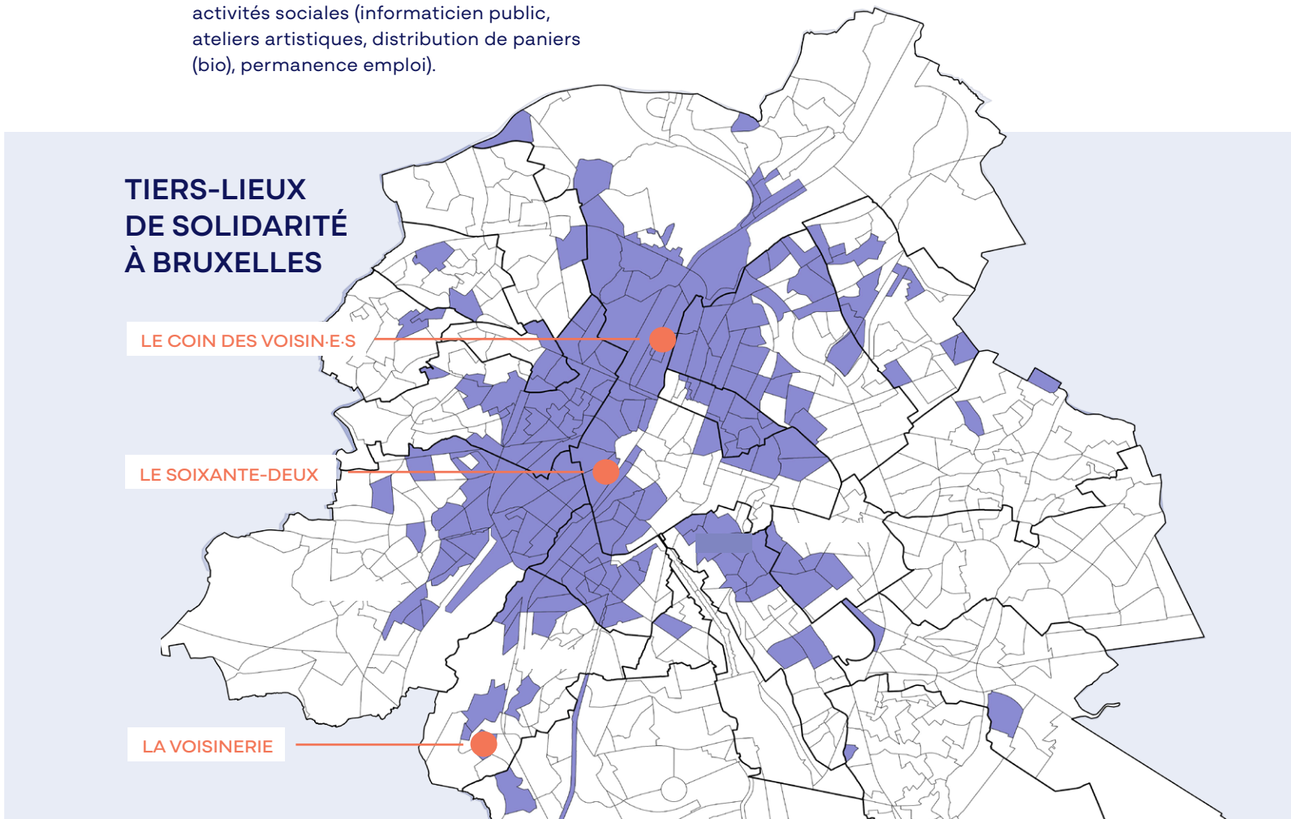
Le dispositif poursuit plusieurs objectifs : promouvoir et mettre en valeur des initiatives de solidarités locales et internationales, favoriser la rencontre, le lien social et l'expression citoyenne ; soutenir une économie micro-locale mixte, reposant sur la complémentarité entre recettes d'activités, financements publics et partenariats ; et encourager la co-gestion des locaux avec les habitantes et habitants.

Pour répondre à ses objectifs, chaque tiers-lieu SoHo articule trois fonctions programmatives :

- **Fonction « Pont »** pour renforcer les solidarités internationales, en construisant des relations extérieures ;
- **Fonction « Élan »** pour expérimenter et valoriser les initiatives locales ;
- **Fonction « Source »** pour offrir diverses activités sociales (informaticien public, ateliers artistiques, distribution de paniers (bio), permanence emploi).

Les programmations peuvent mêler des expositions, des débats citoyens, des world-cafés, des soirées artistiques, des ateliers intergénérationnels et des activités de quartier. Le style SoHo doit permettre la lisibilité de l'identité, contribuant à casser les codes du « local social destiné aux pauvres ». Les aménagements sont modulaires : espace bar/snack, salle d'animation, coin lecture, espace numérique, cuisine d'atelier conforme aux normes HoReCa.

SoHo s'inscrit dans une approche partenariale, tant locale (maisons de quartier, régies, associations de jeunes, CPAS, collectifs d'artistes…) et technique (opérateurs du commerce équitable…) qu'internationale (associations jumelées en Afrique…).



La Voisinerie
Le tiers-lieu SoHo du Bempt

Dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Deux Cités » à Forest, le projet Décibel met en œuvre une stratégie de financement et d'accompagnement pour soutenir des initiatives socio-économiques solidaires et durables portées par des collectifs locaux.





Si les années 2023 et 2024 ont été dédiées à l'amorçage, à l'activation des dynamiques communautaires et au soutien de deux collectifs dans le montage de leur projet, l'année 2025 a vu se concrétiser les deux projets financés par le Budget citoyen pour un total de 27.000€. Le résultat est la création de **« La Voisinerie », inaugurée officiellement en décembre 2025** : un espace communautaire qui accueille une cuisine participative portée par les femmes du quartier et un café citoyen à vocation culturelle. Une vingtaine d'habitantes et habitants s'y investissent régulièrement pour développer toute une série d'activités : en six mois, plus de 1.000 repas ont été cuisinés et proposés à faible prix (5€), sur base d'invendus, et près d'une centaine d'évènements (café-parents, fêtes de quartier…) et d'ateliers (couture, chorale, cuisine…) ont déjà été organisés.

> *« J'ai apprécie le côté populaire et solidaire du projet ! Il crée une belle cohésion entre nous et je suis sincèrement attachée à ses membres. Les préparations culinaires sont très bonnes et les clients sont très bien servis pour une petite somme. »*

CHRISTINE, HABITANTE DU PRIVÉ QUI A REJOINT L'ÉQUIPE DE BÉNÉVOLES

Au-delà de leur projet de cuisine communautaire, le collectif de femmes a souhaité valoriser davantage les ressources du quartier du Bempt pour favoriser l'inclusion sociale et économique de ses habitantes et habitants. Avec l'accompagnement de SoHab, elles ont créé l'**asbl « Les Voisins du Bempt »**, rapidement reconnue par le réseau associatif local et la commune de Forest comme un acteur central du quartier. L'enjeu de 2026 sera de consolider « La Voisinerie » comme espace de dynamisme socio-culturel du quartier et de renforcer l'asbl dans sa capacité à le gérer et à y développer des activités.

Sondage *impact social*

Réalisé en février 2026 auprès de 10 membres des collectifs de « La Voisinerie »

- **90%** indiquent avoir rencontré de nouvelles personnes.
- **80%** déclarent avoir partagé leurs connaissances et savoir-faire et 70% en avoir acquis de nouveaux
- **80%** estiment avoir développé un regard plus critique sur les problématiques du quartier, tout en adoptant une vision plus optimiste
- **70%** considèrent que « La Voisinerie » leur a permis, dans une large mesure, de s'engager activement dans la recherche de solutions à ces problématiques.

Le Soixante-deux
Le tiers-lieu SoHo d'Anneessens

Depuis 2023, le « Soixante-deux » se développe en un espace de solidarité et d'échange dans le quartier Anneessens au centre de Bruxelles.





A l'été 2023, SoHab s'est vue confier la gestion d'un nouveau local du Logement Bruxellois, en pied d'immeuble, dans le quartier Anneessens. Tout de suite l'idée fut d'ouvrir au maximum cette nouvelle ressource au bénéfice du quartier et c'est ainsi que s'y sont très rapidement mis en place des services d'aide de première ligne (par nos partenaires l'ARC et JES) afin de répondre à des besoins pré-identifiés. A cela s'ajoute, depuis mars 2025, une initiative citoyenne de redistribution de denrées alimentaires qui rythme maintenant la vie quotidienne du lieu.

> *« Le 62 m'apporte beaucoup de bonnes choses. C'est avant tout un lieu convivial qui dégage une énergie vraiment positive. On y vient pour rencontrer des gens, discuter, s'entraider. »*

AMADOU, HABITANT À ANNEESSENS, FRÉQUENTANT RÉGULIÈREMENT LE LOCAL

Au départ d'une expérimentation (une distribution gratuite en rue de pain récupéré) la récurrence des distributions (4 fois par semaine) et la visibilité de l'action ont permis de créer progressivement une communauté de bénéficiaires-bénévoles du quartier, ayant pris une part active et influençant le développement de l'initiative naissante.

Les objectifs poursuivis collectivement sont triple : créer un lieu de rencontre et de solidarité, améliorer l'accès à l'alimentation pour les populations précarisées du quartier et réduire le gaspillage alimentaire.

Durant 2025, trois nouveaux partenaires de redistribution ont rejoint l'initiative – *Oxfam*, l'épicier *Ben Market* et la boulangerie *Les Copines* – permettant de diversifier l'offre alimentaire et de répondre à une demande croissante. Lorsqu'on fait le bilan : 6 bénévoles investis ont permis de redistribuer 400 kg de nourriture par mois au bénéfice de 69 familles, créant une nouvelle centralité de quartier pour se rencontrer, se mettre en action, se sentir utile.

Jouissant désormais d'une communauté impliquée, le « Soixante-deux » projette, en 2026, de lier la redistribution à davantage de moments de partage et d'entraide, ainsi qu'à des réflexions sur la solidarité internationale menées par des jeunes du quartier actifs au sein de ce même lieu (voir p. 37, projet SoHo.Senne).

Sondage *impact social*

Réalisé en janvier 2026 auprès de 11 personnes venant au « Soixante-deux » à des fréquences différentes, dont 4 bénévoles

- **100%** affirment que le local leur a permis de rencontrer de nouvelles personnes ; de se sentir mieux, plus en sécurité et en confiance ; d'avoir le sentiment de faire partie d'un groupe de personnes qui s'entraident.
- **54%** estiment que le projet leur a permis d'améliorer l'accès à l'alimentation ainsi que faire des économies sur les courses alimentaires.

Le Coin des Voisin·e·s
Le tiers-lieu SoHo du Quartier Nord

Le Coin des Voisin·e·s est un tiers-lieu de cohésion sociale au croisement des deux axes qui structurent le périmètre du Contrat de Quartier Héliport-Anvers : l'avenue de l'Héliport et la Chaussée d'Anvers.





Ce lieu représente symboliquement la conjonction entre le vieux Quartier Nord et « le quartier des tours » issu du controversé Plan Manhattan des années '70 et se trouve à proximité des sites de la Dalle et de la Rue du Travail où se concentrent les logements sociaux gérés par le Foyer Laekenois.

Le Coin des Voisin·e·s a été inauguré par la cellule du Contrat de Quartier en mars 2025 et a été mis à disposition des habitants et des associations du quartier. Un coin bar/cuisine permet l'organisation d'activités conviviales et participatives qui reflètent la diversité et la richesse de la population du quartier. L'équipe de SoHab a vite intégré ce local pour qu'il devienne un vrai tiers-lieu où des associations partenaires et plusieurs dizaines d'habitantes et d'habitants participent à la gestion et la mise en place de plusieurs projets collectifs :

- **Les Paniers du Coin**, en partenariat avec la *Ferme du Parc Maximilien*, le *Réseau des GASAP*, la *Ferme familiale Terre du Milieu de Chastre*, qui permet à une trentaine de familles du quartier de se fournir en légumes bio et de saison à prix libre.
- Toujours dans le domaine de l'alimentation, notamment dans la lutte contre le gaspillage, SoHab a initié un **Frigo Solidaire** qui permet, une fois par mois, de distribuer gratuitement des invendus de trois magasins partenaires à plus de 30 familles.
- Dernier projet de l'année 2025, le **Repair Café - Repaire Nord**, une occasion d'unir un moment convivial et la possibilité de réparer un vélo, un appareil électrique ou un habit, grâce aux bénévoles du quartier et à la collaboration avec l'atelier de couture de la Rue du Travail et l'ASBL *MolemBike*.

> *Depuis longtemps j'avais envie de faire quelque chose pour mon quartier : un Coin Zen aux pieds de mon immeuble. Le soutien des partenaires a été très important pour sa réalisation.*
>
> TUAN, BÉNÉVOLE ET HABITANT D'UN LOGEMENT SOCIAL AU QUARTIER NORD

Sondage *impact social*

Réalisé en mars 2026 auprès de 7 bénévoles du Coin des Voisin·e·s

- **100%** déclarent que cet espace les a aidés à créer des liens ainsi qu'à se sentir moins isolés.
- **67%** des personnes impliquées dans un projet alimentaire expriment que cela a contribué à un changement très positif dans leurs habitudes alimentaires. Les 33% restantes parlent d'un effet positif.
- **29%** expriment avoir acquis de nouvelles compétences, notamment dans la réparation de petits objets et la communication.

Projet « Ma place à Radis »
Expérimentation d'une méthodologie de mobilisation sociale



Quelles nouvelles stratégies engager pour que les habitants et habitantes d'un quartier passent à l'action ? Cette question a encouragé SoHab à se faire accompagner par l'ONG française *Initiative Développement* (ID) afin d'expérimenter pour la première fois en Belgique l'Approche Orientée Changement appliquée à la Mobilisation Sociale (AOC-MS) qu'ID a développée dans le cadre de projets de solidarité internationale.

AOC-MS

Conçue par ID, l'AOC-MS vise à soutenir les populations dans la définition et la mise en œuvre de leurs propres changements, afin de contribuer à répondre à leurs propres enjeux. Les équipes accompagnant la démarche adoptent une posture d'écoute et d'appui, encouragent sans diriger et valorisent les progrès réalisés sans juger de ce qui ne change pas.

À l'issue d'un diagnostic participatif, le projet s'est centré sur un enjeu prioritaire : la place de la jeunesse dans le quartier des Marolles. Au printemps 2025, 35 habitants ont co-construit une vision commune autour de cette thématique, incluant 121 souhaits de changements.

La mise à disposition du local communautaire Radis s'est révélée déterminante pour concrétiser ces changements. Accompagnés par SoHab, des jeunes s'y réunissent en autonomie depuis octobre 2025 pour organiser des animations, renforçant ainsi leur capacité à mener des projets.

Il est encore tôt pour mesurer l'impact du projet à l'échelle du quartier, mais l'expérimentation de l'AOC-MS a déjà eu des effets positifs : nouvelles dynamiques initiées, rencontre d'habitants ressources, mobilisations des habitants autour d'événements pour le quartier, …

En 2026, SoHab poursuivra l'activation du site Radis-Marolles à partir de cette expérience, convaincue que les transformations durables d'un territoire nécessitent du temps.

> *Cela a été très émouvant et enrichissant de pouvoir reconnaître et constater directement toute l'entraide qui existe entre les habitants du quartier. Ceci dit, le projet a aussi confirmé qu'agir sur des problématiques structurelles, qui dépasse les enjeux du micro-quartier reste un véritable défi.*
>
> MEMBRE DE L'ÉQUIPE DE SOHAB

Sondage *impact*

Réalisé en janvier 2026 au sein des membres de l'équipe de SoHab

- **83%** affirment se sentir plus outillés pour aborder de nouvelles problématiques et besoins du quartier.
- L'équipe expriment avoir pu travailler davantage avec de **nouveaux publics**, notamment avec des jeunes garçons (83%), grand-frères (67%) et jeunes filles (50%).
- **67%** constatent un changement positif de leur perception sur le quartier de Radis-Marolles.



Action 2
Habitat participatif

SoHab est le promoteur du Co-Living Social & Solidaire – COLISO², un modèle de cohabitation où les résidentes et résidents locataires participent activement à la conception, à la réalisation et à la gestion de leur lieu de vie, en favorisant la mutualisation d'espaces et de ressources. Il s'agit d'un dispositif particulier d'insertion par l'habitat pour des personnes en risque de précarité qui allie coopération, engagement citoyen et qualité de vie.

CE QUE NOUS FAISONS

1 DÉVELOPPEMENT DE LA MAÎTRISE DES USAGES DE L'IMMEUBLE

Il s'agit de la mise en capacité d'une Association de Résidents-Locataires (ARL) soutenue dans la gestion autonome des usages de l'immeuble. SoHab organise donc de la formation et de l'appui-conseil pour une bonne compréhension des caractéristiques et des fonctionnalités des appartements, des espaces communs et des espaces de dégagement et de circulation. SoHab accompagne aussi l'exercice de la responsabilité collective des résidentes et résidents locataires sur les aspects d'entretien de l'immeuble.

2 DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNAUTÉ RÉSIDENTIELLE

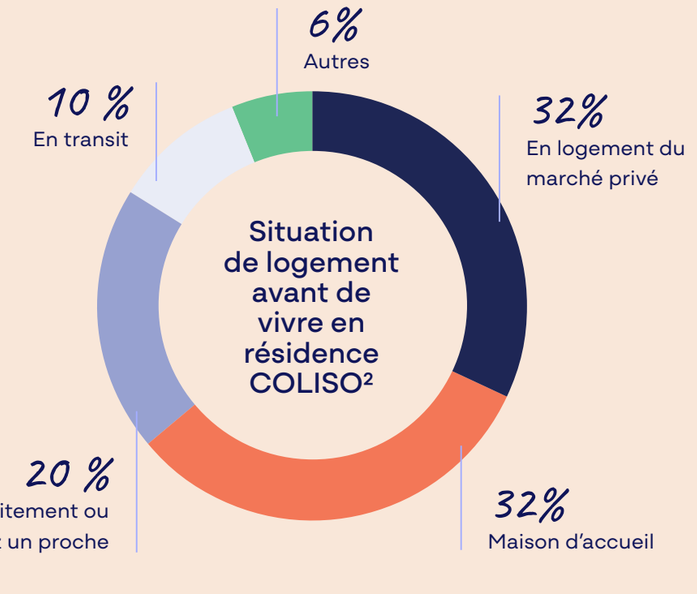
L'objectif est de favoriser la cohabitation participative et solidaire en s'appuyant sur la diversité culturelle et la mise en commun des ressources socio-économiques des résidentes et résidents. En situation d'occupation, SoHab accompagne les dynamiques de convivialité, les services d'entraide et les événements internes à la résidence.

3 DÉVELOPPEMENT DES DYNAMIQUES SOCIALES DU QUARTIER

Afin d'initier, de renforcer, et d'élargir les dynamiques sociales du quartier, SoHab analyse les ressources du quartier, identifie les synergies et les complémentarités, et contribue à l'inscription de la résidence dans son environnement. En particulier, il s'agit de la mise en place et de l'appui aux dispositifs locaux d'éducation populaire, de cohésion sociale (tiers-lieux, ...), d'économie sociale et solidaire (restaurant participatif, ...), de valorisation des diversités et d'interculturalité.

Sondage *impact social*

Sondage mené de façon anonyme en janvier et février 2026 auprès de 36 ménages (sur 94), vivant dans une résidence COLISO² (Village Saint-Anne, Pâturage et Bara). 26 ménages ont répondu le questionnaire proposé en ligne, 10 en papier.



80%

des résidentes et résidents COLISO² attribuent au logement un **mieux-être physique**

78%

attribuent au logement un **mieux-être psychologique**

73%

estiment que le logement a eu un impact positif sur le développement de leur(s) **enfant(s)**

75%

éprouvent un sentiment d'appartenance à la **communauté des résidents**

58%

affirment que le COLISO² a eu un impact positif sur leur participation à la **vie du quartier**

64%

confirment que leur **situation financière** s'est améliorée

QUARTIER NEDER-OVER-HEMBEEK

Résidence *Pâturage*



La résidence offre 11 appartements à caractère social neufs pour 28 personnes en situation précarité, ainsi qu'un espace commun privé et un terrain vert communal mis à disposition.

Partant des formes de cohabitation initiées depuis les débuts de cette première résidence COLISO², les dispositifs de convivialité et d'entraide se sont fortement développés en 2025. Dans l'**Espace Pâturage**, le local communautaire, les résidentes et résidents ont organisé, avec le soutien de SoHab, des séances de cinéma, des ateliers de pâtisserie et de céramique pour les enfants, des gouters conviviaux pour partager des spécialités culinaires, des fêtes d'anniversaires ainsi que la fête des deux ans de la résidence. Un groupe de résidentes y a également mis en place des **rencontres entre femmes entrepreneures**, donnant lieu à la création d'un collectif visant à développer une petite filière de pâtisseries marocaines. Pour 2026, les idées ne sont pas moindres : l'Espace Pâturage mettra sa cuisine à disposition comme laboratoire d'expérimentation.

Dans le but de formaliser Association des Résidents Locataires Pâturage à long terme, les résidentes et résidents se sont constitués en **comité de gestion des espaces communs** avec une charte de fonctionnement. Entre mai et décembre, des binômes de résidents se sont investis chaque semaine pour assurer leur entretien, plus efficace, moins cher et plus écologique.

Grâce au terrain vert adjacent, la résidence a pu s'intégrer davantage dans le quartier, offrant un grain de verdure accessible occasionnellement aux habitants du micro-quartier. Le nouveau nom trouvé par les résidents lors d'un barbecue collectif avec les voisins et voisines en témoigne : *Green Space !* Des habitantes passionnées de jardinage ont lancé le **projet d'un potager collectif**, qui a reçu l'adhésion des habitants du quartier. Leurs idées ont été retenues par Bruxelles Environnement dans le cadre de l'appel à projets *Inspirons le quartier*.

Ouverture
Déc. 2023

Lieu
Rue du Molenblok 33,
1120 Neder-over-Heembeek

Logements
11 logements, dont 5 app. 1 cham., 5 app. 2 cham., 1 app. 3 cham.

Résidentes et résidents
28 personnes, dont 14 enfants, réparties dans 11 ménages, dont 2 couples avec enfants et 6 familles monoparentales (5 mamans solo, 1 papa solo)

Espaces communautaires
Rez-de-chaussée (80m²), terrain vert communal mis à disposition (200m²)

Vie communautaire
Assemblées de résidents, ateliers BHPE, activités conviviales et d'entraide (ateliers divers, fêtes collectives, séances cinéma), initiatives entrepreneuriales

Propriétaire
Privé

> *« Nos appartements sont modernes et confortables, tellement confortables que l'on a plus envie de rester chez soi, loin du stress de la ville. Cela est sans doute lié à l'expérience de chacun. »*

RÉSIDENTE DU COLISO² PÂTURAGE

QUARTIER SAINT-GUIDON

Résidence *Village Sainte-Anne*



Cette ancienne clinique accueille depuis 2024 un habitat participatif à caractère social pour plus de 140 personnes en situation de précarité, bénéficiant, si souhaité, d'un accompagnement psycho-social sur mesure.

Jouxtant la place de la Vaillance à Anderlecht, le Village Sainte-Anne intègre une résidence de 51 appartements neufs, dont SoHab assure la gestion locative, plusieurs espaces communautaires et des tiers-lieux de cohésion sociale.

Durant l'année 2025, le collectif des résidents s'est consolidé à travers les **Assemblées Générales trimestrielles**, lors desquelles les habitants discutent des sujets liés à la vie en collectivité : gestion des espaces communs, activités, mécanismes d'entraide et de convivialité, etc. Ces assemblées permettent aussi de renforcer la cohésion entre les habitants, jalon essentiel de la mise en place d'une future Association des Résidents Locataires. SoHab a également accompagné les habitants à la maîtrise des usages à travers des ateliers de sensibilisation. En juillet 2025 a eu lieu la grande fête d'anniversaire du Village Sainte-Anne, organisée par les habitants et les associations du Village.

> *« Moi et mes enfants, nous sommes heureux d'avoir trouvé une stabilité ici. On se sent entouré, en sécurité, les gestionnaires sont très réactifs et à l'écoute. L'humain est au cœur de ce projet et ça se sent. »*

RÉSIDENTE DU COLISO² SAINTE-ANNE

Ouverture
Avril 2024

Lieu
Place de la Vaillance 15
1070 Anderlecht

Logements
51 logements, dont 14 studios, 10 app. 1 cham., 11 app. 2 cham., 8 app. 3 cham., 7 app. 4 cham., 1 app. 7 cham.

Résidentes et résidents
51 ménages, composés de 146 personnes, dont 84 enfants : 10 couples avec enfants, 19 familles monoparentales (15 mamans solos, 4 papas solos), 15 personnes isolées, 2 collocations

Espaces communautaires
Salle polyvalente de 48m², de vastes zones de circulation privés, de petits salons communs

Tiers-lieux de cohésion sociale
Un restaurant de quartier « Ma Broeck » de 120m² (6 résidentes bénévoles actives dans le projet, 2 résidentes membres de l'asbl), une rue couverte de 140m², un salon-lavoir sociale, un jardin/terrasse

Vie communautaire
Cours de boxe organisés par une habitante ; cours de gym (pour femmes) ; projet jeunes ; matériel de sport partagé ; assemblées de résidents ; ateliers BHPE ; activités conviviales et d'entraide

Propriétaire
Asbl Rafaël

Partenaires
Asbl Rafaël, Convivial, Les Petits Riens, Ilôt

QUARTIER CUREGHEM

Résidence *Bara*

La résidence Bara comprend 3 immeubles de plus de 3.000 m² avec 33 logements neufs et rénovés ainsi que leurs espaces communs privés, tels qu'une salle polyvalente de 90m², une salle de sport et une grande cour intérieure.

Tout au long de l'année 2025, les habitants ont développé des **services d'entraide**, surtout pour les travaux à domicile, et ont participé activement au projet collectif en s'impliquant dans les assemblées générales. Ils ont notamment transformé et aménagé un local en salle de sport communautaire, mis en place des fêtes trimestrielles et organisent chaque dimanche des ateliers créatifs pour les enfants. En juin 2025, un **comité de gestion**, composé de huit habitantes, a été créé pour gérer les espaces communs de la résidence, un premier pas vers la constitution de l'Association des Résidents Locataires Bara. Des ateliers de sensibilisation à l'énergie dans les logements ont également eu lieu, renforçant la maîtrise des usages des résidents.

> *« Ici je me suis fait des amis, même des meilleurs amis. Ensemble on a joué, rigolé, étudié, on s'est disputés. Enfin, on est tous d'accord, c'est la meilleure résidence. »*

> *« Grâce à votre bonne vibe, la résidence ressemble plus à une famille qu'à un immeuble. »*

ADOLESCENTES, VIVANT AU COLISO² BARA



Ouverture
Nov. 2024

Lieu
Rue Bara 136/138/142/144,
1070 Anderlecht

Logements
33 logements, dont 4 studios, 4 app. 1 cham., 9 app. 2 cham., 12 app. 3 cham., 3 app. 4 cham., 1 app. 5 cham..

Résidentes et résidents
97 personnes, dont 60 enfants, réparties dans 32 ménages, dont 4 couples avec enfants, 21 familles monoparentales (mamans solos) et 8 personnes isolées

Espaces communautaires
Salle polyvalente de 90 m², salle de sport de 70 m², cour extérieure

Vie communautaire
Assemblées de résidents, ateliers BHPE, services d'entraide, comité de gestion des espaces communs, banquets des résidents, ateliers créatifs pour les enfants

Propriétaire
Privé



FÊTE D'ANNIVERSAIRE 1 AN BARA

QUARTIER CUREGHEM

Résidence *Vander Bruggen*

Dans le centre d'Anderlecht, la résidence Vander Bruggen accueille depuis février 2026 un habitat participatif à caractère social pour plus de 80 personnes de tout âge en situation de précarité. Elle comprend 23 logements neufs, ainsi qu'une salle communautaire, un toit terrasse, un préau couvert et une cour intérieure.

En juin 2025, un appel à candidature a été lancé pour rejoindre ce projet participatif et créer une Association des Résidents Locataires (ARL). Des familles et des personnes isolées ont alors pu visiter la future résidence et manifester leur intérêt et leur motivation. Cela a abouti à la constitution du collectif en novembre 2025.

Après les emménagements en février 2026, la première Assemblée Générale des résidents et une sensibilisation à l'énergie marquent les premières étapes vers la formalisation de l'ARL Vander Bruggen, accompagnée par SoHab.

> *« Je suis infiniment reconnaissante à SoHab d'avoir offert cette chance à ma famille. Nous vivons sur un nuage ici. On s'entend déjà très bien avec les autres habitants et mes enfants se sont fait des amis. En deux semaines, il y a déjà beaucoup de résidents qui s'impliquent. Ils gèrent l'entretien, ils ouvrent la terrasse tous les matins. C'est super. »*

RÉSIDENTE DU COLISO² VANDER BRUGGEN



Ouverture
Févr. 2026

Lieu
Avenue Vander Bruggen 63,
1070 Anderlecht

Logements
23 logements, dont 5 studios, 5 app. 1 cham., 2 app. 3 cham., 1 app. 4 cham., 10 app. 5 cham.

Résidentes et résidents
82 personnes, dont 50 enfants, réparties dans 23 ménages, dont 9 couples, 5 familles monoparentales (mamans solos) et 9 personnes isolées

Espaces communautaires
Salle polyvalente de 100m², préau couvert de 95m², espaces de circulation, jardin de 300 m², toit-terrasse de 70 m²

Vie communautaire (en 2026)
Assemblées de résidents, ateliers de sensibilisation BHPE, création de l'ARL, activités conviviales et d'entraide

Propriétaire
Inclusio



SIGNATURE DE BAUX EN DÉC. 2025



Action 3

Agence immobilière sociale et solidaire

La région bruxelloise compte plus de 302.000 ménages locataires d'un logement loué dans le marché privé. SoHab se positionne au cœur de ce marché locatif privé avec pour mission spécifique la promotion et la gestion de logements de qualité pour trois segments socio-économiques de la population : les ménages de la classe moyenne inférieure (75–90 % du revenu médian), les ménages modestes (60–75 %) et les ménages en situation de risque de pauvreté (égal ou inférieur à 60 %).

CE QUE NOUS FAISONS

1 PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

SoHab intervient en recherche de biens pour le compte d'investisseurs solidaires (analyse des critères et des préférences, visites et évaluations) ; propose des services de conception architecturale et de montage économique et fiscal ; accompagne les négociations jusqu'à la signature ; fournit de l'appui-conseil pour la mise aux normes d'habitabilité et le respect des conformités.

2 MISE EN LOCATION

SoHab identifie les ménages ; organise et facilite la rencontre et la négociation entre les parties ; organise la contractualisation et l'entrée dans le logement (garantie locative, état des lieux, ...).

3 GESTION LOCATIVE

En fonction des formes et des conditions contractuelles (mandat de gestion, de location ou de sous-location), SoHab suit ou garantit l'accompagnement socio-économique du ménage locataire ; informe sur les droits et devoirs ; suit ou garantit le paiement des loyers et des autres charges locatives, la gestion des éventuels contentieux, la gestion technique du logement et la couverture des risques locatifs.

4 ANIMATION D'UN RÉSEAU DE PROPRIÉTAIRES SOLIDAIRES

SoHab considère les propriétaires solidaires auxquels elle est liée comme des partenaires de premier plan. A ce titre, les propriétaires solidaires se voient proposer une adhésion à l'organisation et la participation à des événements (newsletter, séance d'information, événements conviviaux, ...).

5 ORIENTATION DES LOCATAIRES

SoHab propose des séances d'information en matière de : recherche de logements sur le marché privé, inscriptions au logement social, droits et devoirs des parties, etc.

Chiffres clés 2025
Agence immobilière

260 **logements** gérés pour le compte de **105 propriétaires**, dont 7 nouveaux en 2025

130 **interventions techniques** et 20 chantiers pour rénover ou améliorer les logements

644 **locataires**, dont 274 enfants, 330 adultes et 40 seniors

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

- **21%** Studio
- **33%** Appartement 1 chambre
- **24%** Appartement 2 chambres
- **15%** Appartement 3 chambres
- **7%** Autres

NATURE DES LOGEMENTS

- **93%** Logement classique
- **7%** Logement de transit ou transit d'urgence

78% des ménages vivent sous le seuil de **risque de pauvreté**

72% des ménages n'ont **aucun membre en emploi**

46% des locataires sont des **personnes isolées**

19% des ménages sont des **familles monoparentales**

REVENUS DES LOCATAIRES

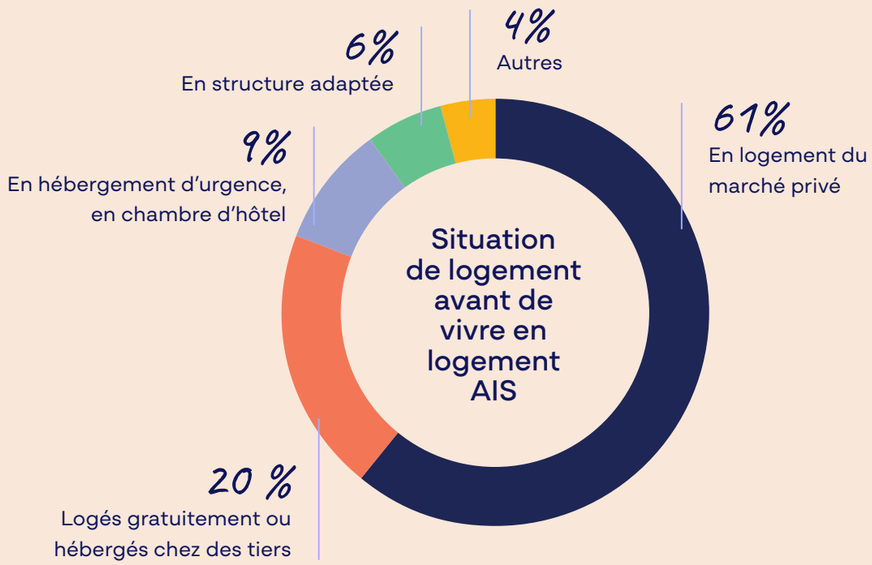
Depuis 1999, dans le cadre du mécanisme réglementé de l'Agence Immobilière Sociale (AIS), SoHab prend en gestion des biens dans le marché privé pour y loger des ménages disposant d'un revenu situé entre 46% du revenu médian (isolés et couples avec 3 enfants) et 93% du revenu médian (isolés sans enfant).

En réalité, chez SoHab, les revenus moyens des ménages locataires en AIS se situent entre 46% et 59% du revenu médian, soit en dessous du seuil de risque de pauvreté monétaire.

Sondage *impact social*

Sondage mené par appel téléphonique en janvier et février 2026 auprès de 80 ménages vivant dans un logement géré par SoHab.





79%

des locataires confirment que leur **situation financière** s'est améliorée

83%

attribuent au logement un **mieux-être physique**

74%

attribuent au logement un **mieux-être mental**

67%

des familles locataires estiment que le logement a eu impact positif sur le développement et bien-être de leurs **enfants**

76%

affirment que le logement a eu un impact positif sur leur **vie sociale**

85%

se sentent appartenir davantage à la **société**

« Je ressentais un sentiment de culpabilité de laisser un appartement vide dans mon immeuble. Il y avait quelques travaux à faire, alors j'ai décidé de contacter des entrepreneurs et SoHab afin de me lancer dans ce projet social. Je suis consciente que se loger à Bruxelles est très compliqué, surtout pour une maman seule avec des enfants. Lorsque j'ai réussi à finaliser avec SoHab, et que mon logement a été loué par une maman seule avec un enfant, j'ai ressenti un certain apaisement et le sentiment de culpabilité s'est peu à peu estompé. »

PROPRIÉTAIRE AIS

« Avant, on vivait dans un appartement privé beaucoup trop petit pour nous. C'était compliqué au quotidien, surtout avec les enfants. Depuis qu'on est chez Sohab, on a enfin un logement plus grand, où chacun a un peu sa place. Les enfants sont plus calmes, ils dorment mieux et ça change vraiment la vie. »

LOCATAIRE AIS

« J'avais pris du retard dans mon loyer à une période compliquée, mais on m'a aidée à mettre en place un plan pour rembourser petit à petit. Ça m'a beaucoup soulagée. »

LOCATAIRE AIS

« J'ai confié mon logement à SoHab principalement pour être rassuré par rapport à mon crédit bancaire, car j'ai une sécurité de loyers, même si le montant du loyer est inférieur au loyer privé. En plus, je n'ai pas de gestion locative, SoHab réalise les indexations des loyers et surtout ce qui, n'est pas négligeable, je bénéficie d'une exonération du précompte immobilier. A côté de cette tranquillité d'esprit, j'ai le sentiment de contribuer à une cause sociale. En fin de compte, c'est un équilibre entre sécurité et impact social à mon échelle. »

PROPRIÉTAIRE AIS

FOCUS

Agence Immobilière Solidaire
Vers un modèle de conventionnement d'un loyer équitable

Chez SoHab, nous faisons le constat que le dispositif AIS bénéficie essentiellement à des ménages situés au bas de l'échelle des revenus. Ce constat vaut pour SoHab et il est très probable qu'il est valable pour toutes les AIS, ainsi que pour le logement public social.

Par conséquent, les ménages modestes[1] et ceux de la classe moyenne[2] inférieure cherchent et louent un logement dans le marché privé, hors logement social et AIS, alors même que le loyer médian est, dans la plupart des cas, inabordable.

SoHab considère alors comme nécessaire de concevoir un dispositif complémentaire à l'AIS et au logement social ; un dispositif arrimé à un loyer équitable et bénéficiant d'une forme de conventionnement public-privé lui conférant des avantages financiers et fiscaux partiels.

LA QUESTION DU LOYER DU POINT DE VUE DES MÉNAGES LOCATAIRES (LA DEMANDE)

Nous partons du principe que le loyer correspond à une dépense qui ne provoque pas, directement ou indirectement, de privation ou de surendettement dans les autres postes de dépenses essentielles du ménage, contextualisées au lieu de vie.

Ainsi, nous nous inspirons des études sur le budget de référence qui calculent le strict nécessaire pour mener une vie digne à Bruxelles, y compris le minimum pour couvrir les charges de logement telles que les consommations d'énergie, d'eau, d'entretien, ...[3]

Ainsi, les ménages de la classe moyenne inférieure peuvent se permettre un loyer maximum compris entre 23% (parents solos avec 4 enfants de la tranche inférieure du segment, soit 1.009 €) et 63% du revenu disponible (couples sans enfants de la tranche supérieure du segment, soit 2.214 €).

Pour les ménages modestes, le loyer maximum se situe entre 4% (parents solos avec 4 enfants de la tranche inférieure du segment, soit 148 € !) et 55% du revenu disponible (couples sans enfants de la tranche supérieure du segment, soit 1.627 €).

LA QUESTION DU LOYER DU POINT DE VUE DES PROPRIÉTAIRES (L'OFFRE)

Le loyer est un prix de marché qui permet d'amortir et/ou de rentabiliser l'investissement immobilier. Il couvre les coûts de propriété et dégage un profit. A Bruxelles, un rendement locatif brut supérieur à 6-8% correspond à un investissement visant clairement une rente mensuelle, alors qu'un rendement locatif brut inférieur à 3-4% relève généralement d'un investissement reposant sur la valorisation du bien (historiquement, plus-value moyenne de 3% par an).

En mars 2025, SoHab a analysé les loyers en examinant 1.548 annonces publiées sur la plateforme Immoweb (soit plus de 75% de l'offre localisée). A cette période, le loyer médian à Bruxelles était de 1.400 €.

- Pour les studios : 900 €
- Pour les appartements d'une chambre : 1.100 €
- Pour les appartements de 2 chambres : 1.490 €
- Pour les appartements de 3 chambres : 2.000 €
- Pour les appartements de 4 chambres et plus : 3.200 €

LA RENCONTRE ÉCONOMIQUE ENTRE LA DEMANDE ET L'OFFRE : LE LOYER ÉQUITABLE

L'analyse des loyers montre que le loyer médian est inabordable dès lors que le logement est composé de 2 chambres et plus. Ceci confirme que l'offre dans le marché privé ne s'adapte pas spontanément à la capacité financière de la demande.

Le loyer équitable est donc celui qui est à la fois abordable pour le ménage (au sens du budget de référence) et suffisant pour le propriétaire (au sens qu'il couvre les coûts de propriété et dégage un rendement).

Pour être développable à grande échelle, ce modèle de loyer équitable, doit répondre à deux nécessités pratiques :

- Calibrer la capacité de paiement pour chacun des 2 segments concernées de ménages-locataires, à partir des budgets de références pour une vie digne à Bruxelles
- Calibrer les rendements bruts/nets non spéculatifs mais acceptables pour les propriétaires

LA NÉCESSITÉ DE GARANTIES ET D'INCITANTS

Le mécanisme AIS bénéficie d'importants avantages financiers (dont la garantie complète de loyers) et fiscaux (dont l'exemption totale de précompte immobilier)

De même, un mécanisme de loyer équitable devrait être soutenu par les autorités publiques régionales dans le cadre d'un conventionnement ouvrant à des garanties et des avantages fiscaux partiels : par exemple

- une garantie de loyers (3 à 12 mois) assurée par l'administration régionale,
- un abattement à 50% du précompte immobilier

Ce point sur les garanties et les incitants est le principal sujet de négociation avec les autorités régionales compétentes, en vue de l'inauguration d'une Agence Immobilière Solidaire.

LES DEUX DISPOSITIFS DE SOHAB

Agence Immobilière Sociale

L'Agence Immobilière Sociale (AIS) est un mécanisme réglementé au niveau des prix, des aides financières et des incitants fiscaux.

L'AIS s'adresse aux ménages en situation de forte précarité, dont les revenus imposables sont inférieurs à des plafonds.

Dans ce cas, SoHab est le locataire contractuel du logement (ou le gestionnaire) et garantit le paiement d'un prix fixé par la Région de Bruxelles-Capitale, inférieur à la moyenne du marché non régulé. Le prix pour le locataire est en moyenne 25% inférieur au loyer du propriétaire.

Agence immobilière Solidaire

L'Agence Immobilière Solidaire (AISOL) est un dispositif développé par SoHab pour répondre à la demande des ménages appartenant à la classe moyenne inférieure (donc non éligibles à l'AIS).

L'AISOL repose sur la négociation d'un loyer solidaire entre le propriétaire et le locataire, dans une optique d'arrangement équitable pour les parties. Dans ce cas, SoHab est le gestionnaire du logement (mandat). En contrepartie d'une rémunération, elle assure une série de services administratifs et techniques.

1 Qu'il s'agisse de propriétaires habitant le logement ou le mettant en location (dans le parc privé ou via l'AIS).
2 Revenu disponible (net) compris entre 75% et 90% du revenu médian
3 Storms Bérénice, Goedemé Tim et Nisen Laurent (dir.), ULg, Institut Thomas More. Quels sont les besoins minimums d'une famille en Belgique ? Les budgets de référence comme guide pour un revenu digne, Bruxelles, Politeia, 2025.



Action 4
Rénovation et usages

SoHab est une actrice inscrite dans les politiques d'amélioration du bâti privé résidentiel, tant dans ses dimensions d'entretien et de maintenance, que de performances énergétiques, et ce, dans une perspective de sécurité, de qualité et de diminution des émissions des gaz à effet de serre. SoHab fournit, d'une part, de l'information et de l'assistance à la maîtrise des usages des logements et, d'autre part, de l'information, du conseil et, lorsqu'elle est mandatée, de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour des projets de logements locatifs solidaires.

CE QUE NOUS FAISONS

1 SENSIBILISATION

Il s'agit de la sensibilisation individuelle et collective sur les enjeux sanitaires, environnementaux, financiers et règlementaires de l'utilisation, l'entretien, la maintenance et la rénovation du bâti résidentiel. SoHab diffuse donc régulièrement de l'information et organise des sessions interactives permettant d'échanger avec des experts dans les sujets de : l'amélioration du confort et l'impact sur la santé (la qualité de l'air…) ; l'usage raisonné des ressources naturelles et la réduction de l'empreinte carbone (consommations, choix des matériaux et des équipements) ; les économies d'énergie et les réglementations évolutives en la matière ; l'accès aux aides financières publiques et aux incitants fiscaux…

2 APPUI-CONSEIL

Il s'agit de l'appui-conseil individuel ou collectif aux actions d'entretien et de maintenance, ainsi qu'aux projets de rénovation du bâti résidentiel. SoHab propose une analyse des situations et étudie la faisabilité d'une intervention : compréhension des attentes, constats in situ et analyse des contraintes techniques, priorisation des actions ou des travaux, et information sur les règlementations, les normes en vigueur et les aides financières publiques. SoHab peut également proposer des scénarios architecturaux, concevoir des supports techniques (métrés, esquisses, plans…) et estimer un budget.

Enfin, si elle en a le mandat, SoHab prend en charge l'entièreté du projet : l'étude de faisabilité préalable, la constitution et le suivi des demandes de permis d'urbanisme, la coordination des travaux (consultation des corps de métiers et des entreprises, suivi de chantier, gestion des imprévus, réception des travaux, contrôle de conformité et de la classe PEB, réceptions provisoire et finale), la constitution et le suivi des demandes de primes.

Chiffres clés 2025
Rénovation et usages

329

ménages (occupants ou bailleurs) **accompagnés individuellement** par les architectes-conseillers en rénovation de SoHab, dont 206 Ixellois, 88 Etterbeekois, concernant 499 logements

1.224

interventions (conseils techniques, analyse de documents techniques, accompagnement pour le permis d'urbanisme, description des travaux, contacts avec l'entrepreneur…) réalisées pour le suivi des dossiers

161

visites techniques de logements par SoHab, dont 86 de conseils en rénovation et usages, 28 sur l'usage au Bâtiment à haute performance énergétique, 28 concernant la conformité aux exigences minimales, 19 de soutien à l'AIS

24

animations collectives sur les sujets rénovation et usages du logement, dont 11 dédiées à l'accompagnement à l'usage BHPE, permettant de toucher **150 ménages**

15

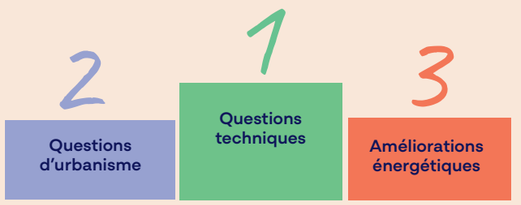
travailleurs et travailleuses sensibilisées à l'usage BHPE et 5 formées aux nouvelles exigences minimales d'habitabilité du Code Bruxellois du Logement

639

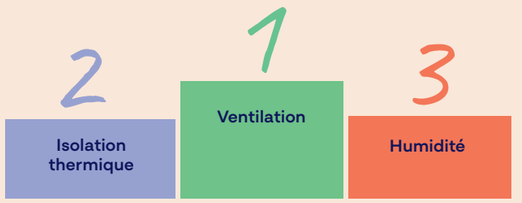
contacts (permanence, téléphone, mail…) assurés pour le suivi des dossiers

Conseil en rénovation et usages

TOP 3 DES QUESTIONS ABORDÉES PAR SOHAB



TOP 3 DES POSTES DE TRAVAUX CONCERNÉS



> « J'ai eu beaucoup de difficultés à trouver des conseils pour un problème urgent d'humidité. SoHab est intervenu très rapidement et a pris le temps de comprendre notre problématique, de nous conseiller. Cette disponibilité et écoute sont rares et précieuses. »

CLARA, LOCATAIRE D'UN APPARTEMENT À IXELLES

Sondage *impact social*

Sondage mené en ligne auquel 34 ménages ayant bénéficié d'un accompagnement de leur projet de rénovation par SoHab en 2025, ont répondu.



Rénovation

89%

des bénéficiaires ayant effectué des travaux de rénovation estiment que **l'accompagnement** a été important pour faire évoluer leur projet.

Performance énergétique des bâtiments

89%

des bénéficiaires disent que SoHab leur a permis de **mieux comprendre l'intérêt du certificat PEB.**

Urbanisme et conformité réglementaire

57%

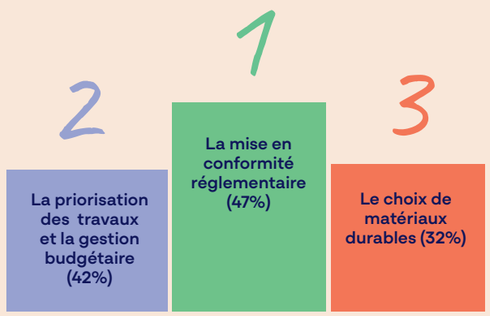
des personnes étant en contact avec SoHab au sujet d'une non-conformité (RRU, CDL...) affirment que SoHab a pu les **aider pour régler la situation.**

Primes

39%

des personnes ayant introduit un **dossier de primes** en 2024 affirment que le soutien de SoHab a été très utile en 2025.

Par ordre d'importance, l'accompagnement a été spécialement bénéfique en ce qui concerne :



Impact long-terme

Par ordre d'importance, les répondants affirment que l'accompagnement proposé a eu un impact positif sur :

1. **Leur autonomie** dans la gestion du logement, leur connaissance de droits et devoirs... (74%)
2. **Leur bien-être psychologique** : avoir plus de confiance en soi dans les démarches administratives, plus de sérénité liée à la gestion du logement (68%)
3. **Leur engagement environnemental :** sentir que leur logement rénové ou leurs nouvelles habitudes contribuent à réduire la consommation d'énergie (41%)
4. **Leurs finances** : avoir réduit des charges ou consommations, avoir accès à des aides (32%)

Projet *Rénovation Groupée Accompagnée*

Faisant suite à un prix Renolab.ID remporté en 2022, SoHab a développé et expérimenté de 2023 à 2025 une méthodologie de rénovation groupée accompagnée dans le parc de son Agence Immobilière Sociale.





L'objectif a été de lever les obstacles à la rénovation (techniques, administratifs et financiers) par un appui conséquent et ainsi garantir l'accès à la rénovation à toutes et tous, inciter les bailleuses et bailleurs à améliorer les performances énergétiques, y compris si leur loyer reste cadré après rénovation, et enfin améliorer le confort des personnes y habitant.

En 2025, année dévolue au suivi des différents chantiers de rénovation, SoHab a pu démontrer la faisabilité et la réplicabilité d'un tel dispositif collectif et ainsi mettre en évidence la nécessité d'un service d'**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** pour compenser les inégalités structurelles d'accès, de compréhension, de confiance et de capacité d'agir de nombreux ménages face aux besoins urgents (et rendus obligatoires) de rénovation des logements.

L'AMO, amenant la notion « **architecte solidaire** », est la réponse proposée par SoHab au maillon manquant dans le processus actuel de la rénovation de la Région bruxelloise. Il vient compléter le panel de spécialistes déjà mobilisés pour soutenir et accompagner les ménages dans la rénovation : les conseillères et conseillers du Réseau Habitat, Homegrade et, pour tout ce qui relève des interventions structurelles, les architectes qui demeurent indispensables.

La Rénovation Groupée Accompagnée et l'AMO sont en réalité deux outils complémentaires à soutenir par les pouvoirs publics au niveau régional pour répondre efficacement à l'accès à la rénovation pour toutes et tous.

> *« Le fait que SoHab organise ce projet, nous a permis de gagner en efficacité. Avoir une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage assurée par Sohab a permis que toutes les questions soient émises par des experts. La rénovation énergétique est quelque chose de complexe, le certificat PEB seul n'est pas suffisant pour qu'un propriétaire se lance seul dans un parcours de rénovation. »*

TIMOTHÉE MOREL – CERTIFICATEUR CHEZ EASYRENO

PUBLICATIONS

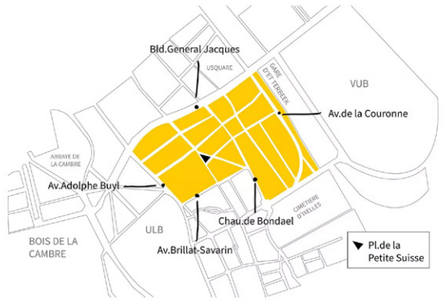
SoHab a profité de son expérimentation pour rédiger deux publications : une **Capitalisation du projet** de Rénovation Groupée Accompagnée, et un **Guide de la rénovation groupée**.





Projet « Petite Suisse Grande Rénovation *solidaire et énergétique* »

Ce projet de « Facilitateur Logement », mené entre 2025 et 2027 par SoHab, a pour but de sensibiliser et accompagner les propriétaires du périmètre du Contrat de Quartier Durable Petite Suisse à Ixelles, au bon entretien et à la rénovation énergétique du bâti, ainsi qu'aux besoins en termes de logements accessibles.



Tout en informant et sensibilisant à l'amélioration de la qualité et à la mise aux normes de sécurité, de salubrité et de performance énergétique du bâti, ainsi qu'à la socialisation des logements, le projet propose des réalisations concrètes permettant aux propriétaires le passage à l'action. En cas d'engagement, SoHab offre aux propriétaires une réelle assistance à maîtrise d'ouvrage : de l'analyse de faisabilité architecturale et normative, au métré détaillé et au permis d'urbanisme (sans architecte) jusqu'au suivi et à la réception du chantier.

Le projet favorise ainsi la création de logements adaptés, décents et abordables (voire intergénérationnels via *1Toit2Ages*, ou à caractère social via l'Agence Immobilière de SoHab) et ainsi le maintien des personnes dans de bonnes conditions de logement. Il renforce également la mixité des profils occupants et des typologies d'habitation, au regard de la mixité des usagers du périmètre (ménages âgés, familles, familles monoparentales et étudiants).

L'année 2025 a été marquée par la mise en place du projet, la définition d'un règlement d'accès à l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la communication large autour de notre action.

En collaboration avec l'IGEAT – ULB, une **étude sur le mal-logement étudiant dans le quartier** a été mené pour faire un état des lieux du logement étudiant. Les résultats de cette étude ont été partagés avec les partenaires du Contrat de Quartier Durable et des personnes travaillant dans le secteur lors d'une présentation publique.



« *La situation dans ma copropriété est compliquée mais avec SoHab, nous avons reçu des conseils et des éclaircissements pour mieux aborder nos travaux d'isolation. Cela nous aide à prendre des décisions entre co-propriétaires et avec notre syndicat. Les travaux n'ont pas encore été exécutés, j'espère un jour pouvoir les faire. Je retournerai voir SoHab si j'ai le moindre doute, leur travail est d'une grande aide !* »



ROSELINE, COPROPRIÉTAIRE DANS UN IMMEUBLE À APPARTEMENTS À IXELLES



Action 5 Solidarités internationales

Dans un monde globalisé, les enjeux et les régions sont interdépendants : les populations des villes sont, à des niveaux variables, confrontées aux mêmes problématiques (inégalités, difficulté d'accès aux services essentiels, tensions identitaires, ségrégation socio-spatiale, ...) et aux mêmes mécanismes (densification extrême et surpopulation, urbanisation non maîtrisée, vieillissement du bâti et des équipements, surexploitation des ressources, ...). L'engagement en solidarité internationale s'impose donc à nos yeux comme une obligation mais aussi comme une source d'inspirations pour nos propres pratiques.

CE QUE NOUS FAISONS

1 AU SUD, COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DIGNE

Dans les villes du Sud, les observations et les expériences démontrent qu'une majorité de la population urbaine vit dans des quartiers précaires et ne dispose pas d'un logement digne. Dans ces contextes, des organisations nationales et internationales, souvent des ONG et des agences, s'emparent des questions d'habitat et expérimentent de nouvelles approches, de nouveaux dispositifs. SoHab entend contribuer en offrant, dans le cadre de partenariats, des ressources techniques et financières.

2 AU NORD, ÉDUCATION AUX CITOYENNETÉS MONDIALES ET SOLIDAIRES (ECMS)

En Belgique, SoHab mène des actions d'ECMS avec des publics habituellement peu touchés, dans un cadre non-scolaire. Cette approche critique et mobilisatrice est fondamentale, en complémentarité d'autres méthodologies et référentiels, comme levier de mobilisation et d'engagement des jeunes au sein de leur quartier, pour un monde plus juste et solidaire, en favorisant la compréhension de l'interdépendance des enjeux. Ce processus s'inscrit dans une démarche de décentrement par la rencontre interculturelle, l'ouverture à d'autres réalités et contextes.

BILLET D'INVITÉE

Au Sud : *Projet TATAMO*
Pour un habitat digne à Madagascar



Par Tinah ANTSIVANAMPOINA, urbaniste et présidente du Conseil d'administration de l'Association Fonenana Mendrika.









À Antananarivo, l'accès à un logement digne reste un défi majeur pour de nombreux ménages. Sur le terrain, l'Association Fonenana Mendrika (AFM) agit concrètement pour améliorer cette réalité à travers le projet « Logement Digne pour Toutes et Tous » (LD2T). Dans plusieurs quartiers, des familles ont pu transformer leurs conditions de vie. C'est le cas de Mialy, mère de trois enfants, qui vivait dans une maison insalubre exposée aux inondations. Grâce à l'accompagnement du projet, mené avec la Fondation pour le Logement des Défavorisés, elle a sécurisé son habitat, renforcé sa maison et accédé à un cadre de vie plus sain. Comme elle, de nombreux ménages ont bénéficié d'un appui technique, social et organisationnel, leur permettant d'améliorer leur logement ou de progresser vers un habitat plus stable. Au-delà des résultats visibles, l'AFM agit au plus près des réalités humaines en renforçant les capacités des communautés à agir collectivement.

Dans cette continuité, la question du logement ne se limite pas à l'amélioration de l'habitat, mais concerne aussi les conditions d'accès et de location.

Pour beaucoup d'habitants, devenir propriétaire reste inaccessible, et la location s'impose souvent dans des conditions précaires. Le projet TATAMO, développé avec SoHab, répond à cet enjeu. Jean, locataire dans un quartier populaire, en est un exemple : sans contrat écrit, il peut être expulsé à tout moment malgré des loyers payés. Cette situation illustre le manque de protection dans le secteur locatif. TATAMO propose des solutions concrètes : contrats standardisés, médiation, observatoire des loyers et création d'un Organisme de Gestion Locative. L'objectif est de sécuriser les relations entre locataires et propriétaires.

Dans cette dynamique, SoHab joue un rôle clé. L'organisation a déjà soutenu l'AFM, notamment en 2025 à travers le financement de ses bureaux, contribuant à structurer et renforcer ses capacités d'action. À l'avenir, son appui est attendu pour consolider le déploiement de TATAMO, accompagner la mise en place des outils et favoriser le changement d'échelle du projet.

À travers ces initiatives, l'AFM ne se contente pas de proposer des solutions : elle transforme concrètement des vies et contribue à bâtir une ville plus juste et plus humaine à Madagascar.

ACTIONS INTERNATIONALES

SoHab, bien qu'ayant une vocation première à contribuer à l'habitat durable à Bruxelles, consacre une petite part de son budget aux actions internationales. Un des objectifs est d'élargir son champ de vision et de mieux apprécier la réalité bruxelloise par comparaison. Le choix pour cette première expérience de solidarité internationale s'est porté sur Antananarivo, capitale de la merveilleuse mais si pauvre île de Madagascar.

Au Nord : *Projet SOHO.Senne*
Prendre conscience des inégalités pour se situer et s'engager

En collaboration avec l'Association Sportive et Educative d'Anneessens (ASE), SoHab continue le processus entamé depuis 2024 afin de progressivement sensibiliser et mobiliser les jeunes du quartier Anneessens (13-18 ans) autour de la citoyenneté mondiale et solidaire.

Le projet s'articule entre des activités de sensibilisation et d'immersion, tout en répondant aux besoins du collectif, aux préoccupations des jeunes, aux opportunités et au contexte global. Diverses thématiques sont abordées et creusées (racisme, harcèlement, injustices, pauvreté, migration) selon les degrés de compréhension des jeunes en rapport avec leur vécu et leur âge.

> *Grâce au projet SOHO j'ai appris à être beaucoup plus compréhensif envers les autres et à aider mon entourage quand ils en ont besoin. J'ai pu en parler à ma famille et à mes camarades de classe en leur expliquant les bienfaits du projet.*
>
> JEUNE, 14 ANS, PARTICIPANTE AU PROJET

Progressivement, les liens entre les jeunes se renforcent et leur implication évolue grâce à l'approfondissement de certaines thématiques et les moments d'action concrets au sein du quartier. En donnant un coup de main à des associations locales, les jeunes prennent conscience d'autres réalités, en rencontrant des publics plus éloignés (seniors), les jeunes renforcent leur ouverture d'esprit, en sortant de leur contexte habituel, les jeunes sont amené.e.s à se décloisonner.





Afin de sortir de l'ECMS plus classique, leur participation est devenue volontaire depuis la deuxième partie de l'année et les activités en extérieur sont favorisées. La forme se réinvente sans cesse, en rebondissant sur les besoins et les envies du public afin de progressivement les encourager à s'impliquer dans leur quartier. Pour 2026, les jeunes auront l'occasion de changer de décor et passer quatre jours en milieu rural. Cette mise au vert promet d'être l'occasion de se réunir autour de préoccupations communes tout en les responsabilisant à s'impliquer dans la vie en communauté.

Sondage *impact social*

Réalisé en décembre 2025 auprès des jeunes participants au projet

- **85%** répondent avoir amélioré leurs liens avec le groupe grâce au projet
- **85%** se sentent accepté/es très bien au sein du groupe
- **100%** expriment avoir appris de nouvelles choses, pour plus 50% il s'agissait de l'histoire coloniale belge et ses répercussions actuelles, en RDC et ailleurs
- **67%** parlent du projet à leur entourage, dont leur famille et leur cercle d'amis
- **+50%** affirment avoir changé certains comportements, principalement concernant la prise de parole et la solidarité

Au Nord : *Projet SONO*
Le SOcle commun du quartier NOrd

Le projet SONO a été lancé par SoHab en 2024 dans le cadre du Contrat de Quartier Héliport-Anvers et s'adresse en priorité aux jeunes entre 14 et 25 ans.









Les diagnostics réalisés ces dernières années soulignent, dans le Quartier Nord comme dans plusieurs quartiers du croissant pauvre de Bruxelles, la précarité des jeunes. Si la situation économique, les conditions locatives, l'accès à l'instruction constituent de réels freins à l'épanouissement d'une partie de ces jeunes, il est important de mettre en valeur les atouts et les réussites qui sont tout aussi présents.

Dans cette optique, l'activation de collectifs de jeunes, la mise à disposition de tiers-lieux où développer des activités « entre-soi » ou intergénérationnelles, l'équipement d'espaces publics ou communs pour raviver le quartier et le rendre plus attractif, donne la possibilité aux jeunes qui sont prêts à s'engager dans ces dynamiques d'exprimer leur potentiel et d'entraîner un effet positif vis-à-vis des jeunes qui sont plus en retrait.

> *Je trouve que c'est très important d'avoir des lieux comme le PCS parce que ça permet de créer du lien, de sentir qu'on appartient à une famille, un groupe, une équipe. Ça nous permet de nous investir et d'apprendre à mieux connaitre les personnes avec qui on partage un quartier.*
>
> OUMAYMA, 20 ANS, HABITANTE D'UN LOGEMENT SOCIAL CHAUSSÉE D'ANVERS

Les activités sportives et culturelles, dans le quartier et en dehors de leur espace quotidien, sont utilisées comme moyen pour accrocher le public jeunes et l'amener vers une démarche participative et citoyenne. En 2025 un voyage en Italie, dans la région de la Ligurie, a permis de jeter les bases de la construction d'un premier groupe de jeunes impliqués dans le projet.

En 2026 un autre défi attend le collectif de jeunes « Bloc Nord », composé d'une vingtaine de jeunes accompagnés par SoHab : l'organisation et la réalisation d'une sortie à vélo de plusieurs jours vers Amsterdam pendant les vacances de printemps.

Sondage *impact social*

Réalisé en février 2026 auprès de 5 filles faisant partie du groupe « Bloc Nord ».

- **100%** estiment que le projet a contribué positivement à leur épanouissement et bien-être.
- **80%** affirment également que le projet les a aidées à créer des liens intergénérationnels dans le quartier.
- **100%** signalent un impact positif sur leur confiance en elles, dont 40% un impact est très positif.

Communication & Plaidoyer

Communication

En début d'année 2025, dans le cadre du changement de nom de l'association et de son identité visuelle, SoHab s'est également doté d'un nouveau site internet : www.sohab.be. En partie bilingue, ce site met davantage en lumière les actions de l'association, son expertise et son impact sociétal, dans le but de porter la parole et les demandes des bénéficiaires, de la population bruxelloise et des travailleuses et travailleurs auprès des décideurs politiques et journalistes. Il permet également de partager plus encore notre savoir-faire avec d'autres professionnels des secteurs, où nous sommes actifs, via nos articles, guides, capitalisations et d'autres publications.

764

visiteurs de notre site internet par mois en moyenne en 2025

1.215

abonnés à nos deux newsletter (SoHab ASBL et SoHab Ixelles-Etterbeek)

3.036

followers sur les réseaux sociaux (LinkedIn, Instagram et 6 pages Facebook)

NOS PUBLICATIONS EN 2025



RAPPORT D'UNE RECHERCHE SUR « **L'OCCUPATION DE L'ESPACE PUBLIC PAR LES FEMMES DANS LES MAROLLES** »



CAPITALISATION DES EXPÉRIENCES « **DES SOLIDARITÉS LOCALES AUX ENJEUX INTERNATIONAUX** » SUR UN PROJET DE JEUNES ECMS DANS LE QUARTIER ANNEESSENS



CARTOGRAPHIE « **SAVEURS SOLIDAIRES** », UNE CARTE DES INITIATIVES DE L'ALIMENTATION SOCIALE, SAINE ET DURABLE AU CENTRE DE BRUXELLES



DIAGNOSTIC PARTICIPATIF « **PLAINE QUERELLE** », AVEC DES PISTES DE RÉFLEXION ET DES RECOMMANDATIONS POUR LA TRANSFORMATION DE CE LIEU



NARRATION VISUELLE DU PROJET DÉCIBEL AU BEMPT : « **L'ÉLAN – JOURNAL D'UN LIEU DE QUARTIER** »



3 **CARNETS DE LA RÉNOVATION** : ÉTAPE ZÉRO DE LA RÉNOVATION, ISOLATION ET VENTILATION



RAPPORT D'IMPACT SOHAB 2024



VIDÉOS : « **AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE ET SOLIDAIRE** » ET « **CO-LIVING SOCIAL ET SOLIDAIRE (COLISO²)** »

Plaidoyer

SoHab s'est investie tout au long de l'année 2025, en tant qu'administratrice ou membre, dans différentes fédérations, réseaux et associations partenaires :

ADMINISTRATEUR
FÉDÉRATION DES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (FEDAIS)

ADMINISTRATEUR
HOMEGRADE

ADMINISTRATEUR
RÉSEAU BRUXELLOIS POUR LE DROIT À L'HABITAT (RBDH)

ADMINISTRATEUR
FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS PORTEUSES D'ACTIONS DE COHÉSION SOCIALE (FAPACS)

MEMBRE
PLATEFORME INTER-ASSOCIATIVE BRUXELLOISE RÉSEAU HABITAT

MEMBRE
COMMUNITY LAND TRUST BRUSSELS (CLTB)

MEMBRE
PLATEFORME INTER-ASSOCIATIVE BRUXELLOISE DE COHÉSION SOCIALE

MEMBRE
PLATEFORMES DE COORDINATION SOCIALE (ET CONCERTATION SOCIALE) DANS LES COMMUNES DE BRUXELLES-VILLE, D'IXELLES, D'ETTERBEEK ET DE FOREST

FOCUS

La FAPACS
Nouvelle fédération des Associations porteuses de PCS

En 2025, SoHab et 6 autres organisations (Cohésion Sociale de Berchem-Sainte-Agathe, Cohésion sociale d'Evere, Dynaco, Picol, Sima, Saamo) ont créé la Fédération des Associations Porteuses d'Actions de Cohésion Sociale (la FAPACS) afin de consolider et multiplier l'engagement des associations actives au sein des quartiers de logements sociaux de la région bruxelloise, pour défendre un projet de ville solidaire et durable.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA FAPACS

Dans les mois qui ont suivi, ce sont 10 autres associations qui ont rejoint progressivement la fédération (Coin des Cerises, Cafa, La Rue, Wolu-Services, l'Entrela', l'Abordage, le Syndicat des locataires, l'Ulac, l'Union des Locataires de Schaerbeek et Vivre à Watermael-Boitsfort).

> *« Un des plaisirs que j'ai c'est de rencontrer d'autres associations qui travaillent autrement. »*
>
> **T., ASSOCIATION MEMBRE ULS**

Ces 17 asbl sont très diverses, mais elles sont néanmoins confrontées à des réalités communes : toutes partagent une volonté d'échanges d'expériences, d'outils et de pratiques ; de mutualisation de moyens et de ressources ; de construction de positions et de méthodes communes ; de capitalisation des enseignements et de plaidoyer.

En 2025, en plus des cinq Assemblées Générales, la toute jeune fédération a mis en place une série de groupes de travail qui ont permis de poser un cadre de gouvernance, de favoriser la participation des membres, de renforcer la représentativité de la Fédération et d'initier son inscription dans le paysage institutionnel de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont également contribué à affirmer les valeurs de pluralisme et d'indépendance, ainsi qu'à promouvoir une approche fondée sur le Travail Social Communautaire.

En 2026, la FAPACS vise à consolider son action via l'ouverture d'un compte en banque, la recherche de financements permettant d'engager un coordinateur, la sécurisation d'un financement structurel décent pour le secteur et le développement d'une stratégie de communication (notamment via le site internet fapacs.be), ainsi que l'initiation d'une démarche de mutualisation et capitalisation des outils et savoirs.

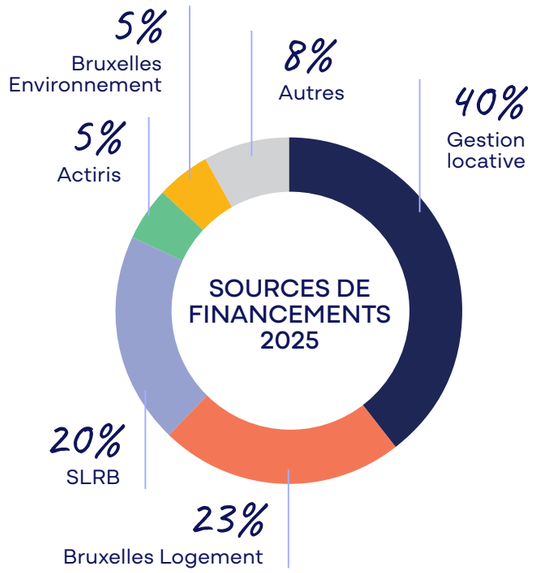
Les associations SoHab, Picol et Sima, en tant qu'administratrices de la fédération, continueront de jouer un rôle de coordination et d'impulsion de la fédération.

> *« Je tiens à vous remercier de tout l'investissement que vous avez mis afin de défendre nos PCS ! (...) je suis toutes vos actions et suis de tout cœur avec toute cette solidarité ! »*
>
> **C., ASSOCIATION MEMBRE L'ABORDAGE**

Finances

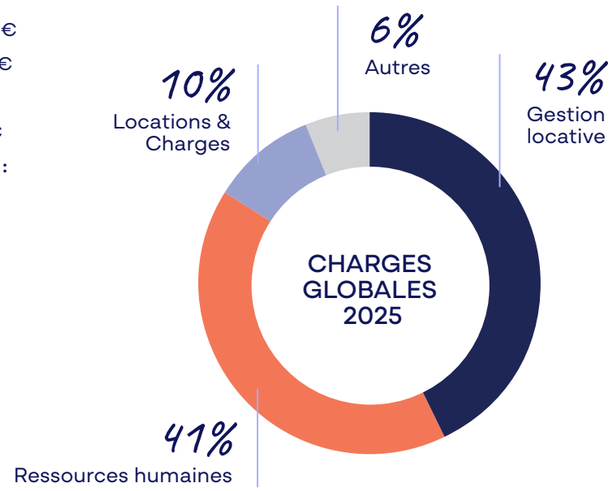
Sources de financements 2025 : 6.418.338 €

- **PRODUITS DE GESTION LOCATIVE** : 2.555.214 €
- **SUBSIDE SPR BRUXELLES LOGEMENT** : 1.452.656 €
- **SUBSIDE SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION BRUXELLOISE** : 1.278.368 €
- **SUBSIDE ACTIRIS** (AIDES À L'EMPLOI) : 298.975 €
- **SUBSIDE SPR BRUXELLES ENVIRONNEMENT** : 289.359 €
- **SUBSIDE SPR BRUXELLES URBANISME** : 174.288 €
- **SUBSIDE SPR BRUXELLES PRÉVENTION & SÉCURITÉ** : 77.120 €
- **AUTRES SUBSIDES** : 185.947 €
- **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION** (DONT REDUC. ONSS) : 22.800 €
- **RÉGULARISATION DE SUBSIDES ANTÉRIEURS :** -45.000 €
- **DONS :** 128.550 €
- **PRODUITS FINANCIERS :** 61 €



Charges globales 2025 : 6.418.338 €

- **CHARGES DE GESTION LOCATIVE :** 2.734.432 €
- **RESSOURCES HUMAINES :** 2.554.102 €
- **SERVICES & PRESTATIONS :** 636.387 €
- **LOCATIONS & CHARGES :** 150.701 €
- **DOTATIONS & PROVISIONS :** 77.579 €
- **AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION :** 52.927 €
- **MICRO-PROJETS :** 52.927 €
- **CHARGES FINANCIÈRES :** 31.910 €
- **RESULTAT AVANT AFFECTATION :** 127.373 €



Remerciements

Nous souhaitons remercier nos partenaires et bailleurs de fonds pour leur soutien en 2025 !

PARTENARIATS OPÉRATIONNELS

- ASBL L'ARC
- ASBL Rafaël
- SRL Usages
- ASBL Les Petits Riens
- ASBL Zinneke
- SISP Foyer du Sud
- SISP Logement Bruxellois
- SISP Le Foyer Laekenois
- Association des Professionnels de l'Urbain de Madagascar (APUM)

LES PRINCIPAUX BAILLEURS DE FONDS

- Service Public Régional Bruxelles Logement
- Service Public Régional Bruxelles Urbanisme & Patrimoine
- Service Public Régional Bruxelles Environnement
- Service Public Régional Bruxelles Prévention et Sécurité
- Service Public Régional Bruxelles Egalité des chances
- Société de Logements de la Région de Bruxelles (SLRB)
- Office Régional Bruxellois de l'Emploi (Actiris)
- Fédération Wallonie-Bruxelles
- Commune d'Ixelles
- Commune de Forest
- BINHOME
- Service Public Régional Brussels International
- Perspective Brussels
- PARADIGM Brussels
- Fondation Roi Baudoin

So Hab
ASSOCIATION
DE SOLIDARITÉ
POUR L'HABITAT

Pour des villes *solidaires et durables*

Chaussée d'Ixelles 29/9
1050 Ixelles

www.sohab.be