



# Le co-living réinventé par la compatibilité humaine

Samuel Baudon | StartLab Build I - Décembre 2025

*"Matcher les bonnes personnes, pas juste les bons logements"*

# Le Problème : Un Marché en Explosion... Mais Non Structuré



## Explosion du Marché

**+360% de colocataires entre 2021-2024 (CBRE)**

725,000 colocataires en Belgique aujourd'hui

Croissance structurelle : crise immobilière + coûts énergétiques



## Recherche Inefficace

**Les gens signent dans l'urgence sans connaître leurs futurs colocs**

Pas de matching sur la personnalité, juste le logement

Résultat : tensions fréquentes dès les premiers mois



## Absence Totale de Données

**Marché non mesuré, non structuré**

Aucune statistique officielle sur les échecs de colocation en Belgique

**= Opportunité stratégique unique pour Izzico**

# 3 Personas, 1 Besoin Commun : La Compatibilité

---



## Searchers

Trouvent un logement mais pas les bonnes personnes

**290K chercheurs/an**



## Owners

Difficile de constituer des groupes stables

**290K biens**



## Residents

Veulent remplacer un coloc compatible

**725K résidents**

**"Tous cherchent la même chose : ne pas vivre avec des inconnus incompatibles"**

# Izzico = Tinder meets Airbnb pour le co-living

---



## Matching Intelligent

- Algorithme 46+ critères (rythme, propreté, convivialité, budget...)
- Profils vérifiés (KYC) + scoring de fiabilité
- Score de compatibilité visuel



## Gestion Quotidienne

- Partage de frais automatisé (OCR factures)
- Gestion tâches ménagères
- Calendrier partagé + coffre-fort docs



## Prévention des Conflits

- Alertes préventives basées sur données comportementales
- Médiation intégrée
- Historique transparent

Réduire les frictions, augmenter la satisfaction, stabiliser les colocations

# Un Marché de €3.1 Milliards en Belgique

Marché	Valeur	Détail
TAM	€3.1 Mds/an	290,000 biens x 725,000 colocataires
SAM	€1.3 Md/an	Segment urbain digitalisable (42% du TAM)
SOM (3 ans)	€850K - €1M	5% pénétration SAM (6,000 biens, 15,000 users)



## Drivers de Croissance

- 75% des locataires voudraient acheter mais ne peuvent pas (CBRE 2024)
- Hausse des loyers +4-5%/an
- Urbanisation + démographie étudiante (251K étudiants FWB)



# Seule Plateforme avec Matching Comportemental + Écosystème Complet

Feature	izzico	Appartager	Roomlala	Immoweb
Matching algorithmique	46+ critères	—	—	—
3 rôles (O/R/S)	Oui	—	—	—
Suite de gestion	Complète	—	Limitée	—
Assistant IA	<€3/mois	—	—	—
Data propriétaire	Seuls à mesurer	—	—	—

Première plateforme scientifique du co-living en Belgique

# MVP ~75% Fonctionnel, Prêt pour Beta-Test



## Stack Technique

- **Web App** : Next.js 14 + React (production-ready)
- **App iOS** : SwiftUI native (TestFlight ready)
- **Backend** : Supabase (PostgreSQL 15, 102+ tables)
- **IA** : Assistant <€3/mois pour 5K conversations
- **Palements** : Stripe intégré

**Coût de développement : quasi-nul**

Développé en autonomie avec Claude Code (IA)  
Pas besoin de lever €200K pour payer des devs



## Livrables Prêts

- 264,652 lignes de code auditées
- 461 composants React
- 102+ tables PostgreSQL avec RLS
- App iOS native (365 fichiers Swift)

# Freemium Multi-Sided : Matching Gratuit

Le matching est GRATUIT - On ne touche pas au loyer

Segment	Gratuit	Premium	Prix
Residents	Chercher remplaçant	Priorité matchs + analytics	€3.99/mois
Searchers	Matchs limités	Matchs illimités + boost	€29.99/mois
Companies	1 possibilité	Multi-possibilités + analytics	€99.99/mois



## Revenus Additionnels Futurs

- Commission P2P (transferts loyers)
- Services premium (vérifications, assurances)
- Partenariats B2B (résidences étudiantes)

Objectif Année 3 : €950K - €1.1M ARR



# Validation Marché Bruxelles - Phase Build II



## Objectifs 6 mois

- 100-200 biens actifs
- 500 utilisateurs
- 50 matchings réussis
- €500 MRR | NPS >30



## Objectifs 12 mois

- 500 biens actifs
- 1,500 utilisateurs
- 200 matchings réussis
- €2K MRR | NPS >40



## À Clarifier (Mom Test en cours)

- Affiner pricing Owners (interviews 10+ propriétaires)
- Valider willingness-to-pay Searchers (A/B tests)

**Budget : €20K pour Marketing + Charte Pro**

# Samuel Baudon - Fondateur

---



## Background

- Master Relations Publiques IHECS (2024-2026)
- Co-fondateur Ears & Eyes (art+musique, 2023-2025)
- Consultant Agoria (marché PME tech, 2024-2025)
- Assistant MIMA Museum (2021-2024)



## Pourquoi Moi ?

- **Community building** : Communautés engagées
- **Stakeholder mapping** : Besoins utilisateurs
- **Storytelling** : Marque qui résonne (18-30 ans)
- **Autodidacte tech** : MVP avec Claude Code

**"Rejoignez-nous dans Build II pour transformer le co-living"**

[contact@izzico.be](mailto:contact@izzico.be) | [www.izzico.be](http://www.izzico.be)