



# 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

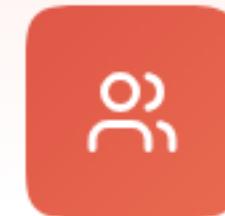
290K chercheurs/an



## 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	<b>€3.1 Mds/an</b>	290,000 biens × 725,000 colocataires
SAM	<b>€1.3 Md/an</b>	Segment urbain digitalisable (42% du TAM)
SOM (3 ans)	<b>€850K - €1M</b>	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	<b>46+ critères</b>	—	—	—
3 rôles (O/R/S)	<b>Oui</b>	—	—	—
Suite de gestion	<b>Complète</b>	—	Limitée	—
Assistant IA	<b>&lt;€3/mois</b>	—	—	—
Data propriétaire	<b>Seuls à mesurer</b>	—	—	—

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
- **Paiements** : 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	<b>€3.99/mois</b>
Searchers	Matchs limités	Matchs illimités + boost	<b>€29.99/mois</b>
			<b>€950.00/mois</b>



## 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)