



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 coloc

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 en Belgique · = Opportunité stratégique unique pour Izzico

3 Personas, 1 Besoin Commun : La Compatibilité



Searchers

Trouvent un logement mais pas les bonnes personnes

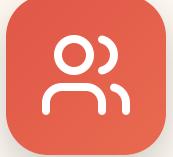
Volume = turnover (?)



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

€3.1 Mds

TAM - Marché Total

290K biens × 725K colocataires

€1.3 Md

SAM - Digitalisable

Zones urbaines (42% TAM)

€1M

SOM - Objectif 3 ans

5% pénétration SAM



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 + Écosystème Complet

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

Première plateforme de rencontre du co-living en Belgique

MVP ~75% Fonctionnel, Prêt pour Beta-Test



Stack Technique

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



Livrables Prêts

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

Coût de développement : quasi-nul

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

Modèle Premium : Matching Gratuit

Le matching est GRATUIT - Mois offerts au lancement pour adoption

Segment	Accès Limité	Abonnement Premium	Prix
Residents	—	Chercher remplaçant + priorité matchs + analytics	€3.99/mois
Searchers	Voir annonces (lecture seule)	Matchs illimités + interactions + boost	€19.99/mois <small>(projection)</small>
Owners	—	Multi-propriétés + matchs assistés + analytics	€23.99/mois



Revenus Futurs

- Commission P2P
- Services premium
- Partenariats B2B

Objectif Année 3
€950K - €1.1M ARR

Searchers : Trouve ton chez-toi idéal - €19.99/mois



Matching Algorithmique (IA)

Propositions personnalisées basées sur ton Living Persona (46+ critères)
→ Gain de 10h+ de recherche



Search en Groupe

Cherche avec tes amis en synchronisé, plus de chaos WhatsApp



Profils Vérifiés (KYC)

Badges vérifiés (email, téléphone, ID) → Évite les arnaques



Living Match (Swipe)

Explore activement le marché des résidents via interface Tinder ludique
→ Match mutuel = conversation



Alertes Intelligentes

Reçois une notif dès qu'une annonce match tes critères exacts

Killer Benefit : Recherche ciblée + compatibilité → Économie de temps et moins de frustration

Residents : Vivre ensemble sans frictions - €3.99/mois



Split Automatique des Frais

Upload facture (OCR) → Split égal calculé automatiquement → **Fini les "qui doit combien ?"**



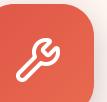
Gestion Tâches Équitable

Planning corvées récurrentes avec assignation → Plus de "pourquoi c'est toujours moi ?"



Votes Démocratiques

Propose et vote sur les règles (bruit, invités, ménage) → **Gouvernance transparente**



Maintenance Directe avec Proprio

Déclare et suit les réparations dans l'app, plus besoin de WhatsApp → **Historique tracé, suivi garanti**



Matching Remplaçants

Quelqu'un part ? L'algorithme (IA) propose des remplaçants compatibles avec le groupe existant

Killer Benefit : Disputes financières = cause #1 de conflits → Outils pour les éviter dès le départ

Owners : Gère ton portfolio comme un pro - €23.99/mois



Dashboard Multi-Propriétés

Tout gérer depuis un seul endroit → **Remplace 5 outils (Excel, email, calendrier...)**



Screening Algorithmique (IA)

Les meilleurs candidats (compatibilité + vérification) triés en haut automatiquement



Maintenance Trackée

Toutes les requêtes logées avec photos, coûts, statut → Plus de requêtes perdues



ROI & KPIs Automatiques

Revenue mensuel, taux d'occupation, ROI calculés en temps réel

Killer Benefit : 1 jour vacant coûte ~€50-70 → Trouver le bon candidat rapidement est crucial

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

Q Explorer

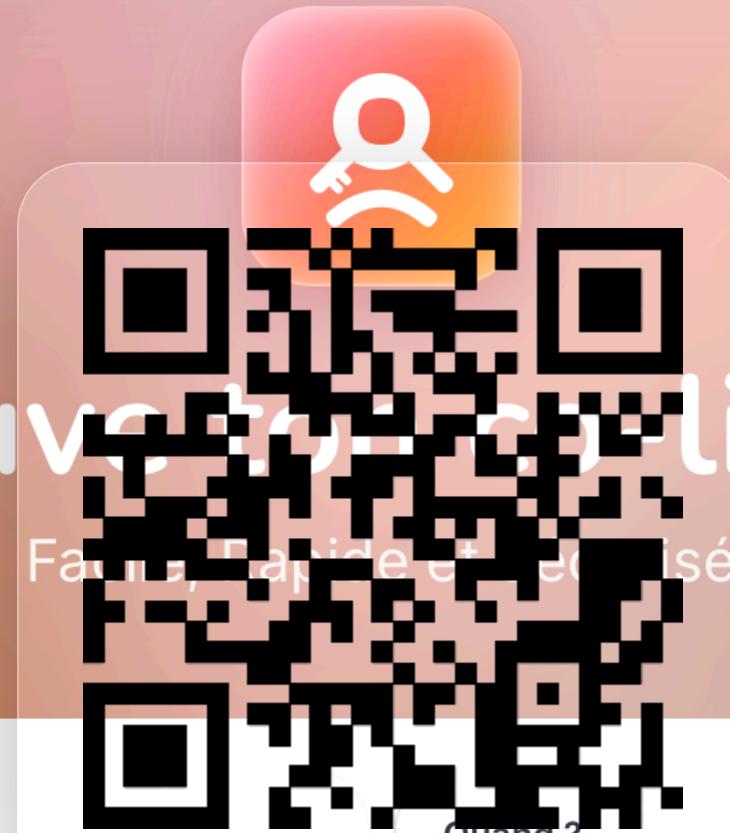
👤 Résidents

🏢 Propriétaires ☀️

Se connecter

S'inscrire

Trouve ton co-living



Où ?

📍 Ville, quartier...

Budget

€ €800/mois

Quand ?

📅 Flexible

🔍 Rechercher

✓ ID vérifié

jizzico.be

✓ Support 24/7

Ou commence directement

🏢 Je loue mon bien

🏠 Je suis résident

🔍 Je cherche un logement

Samuel Baudon - Fondateur



Background

- Master Relations Publiques IHECS
- Co-fondateur Ears & Eyes (événementiel)
- Consultant Agoria (académique)
- Assistant MIMA Museum



Pourquoi Izzico ?

- **18-30 ans** : Je suis dans la cible
- **Claude Code** : Outil qui a permis de créer Izzico
- **Agoria** : 1 an à apprendre le professionnalisme (grosse campagne)
- **Ears & Eyes** : Vision app de rencontre + communauté

"Rejoignez-nous pour transformer le co-living"

hello@izzico.be | www.izzico.be