



Point de mire

La Tribune Indépendante des

Entrepreneurs de la Finance

PORTRAIT



Gérald Follonier

Gérald FOLLONIER

Fondateur et CEO

Expert Caution SA

LA GARANTIE DE LOYER À L'HEURE DE L'INSURTECH

Les sociétés de cautionnement traditionnelles appelées à se renouveler

La logique de garantir le loyer est reconnue par toutes les parties contractantes en Suisse. Ses modalités s'avèrent toutefois contraignantes. Pour le locataire, c'est souvent difficile de réunir les fonds requis. L'entrepreneur, lui, le ressent comme un blocage de capital non productif. 80 pour-cent des garanties sont représentées par des dépôts bancaires qui accumulent à eux seuls plus de dix milliards de francs, baux à usage d'habitation et commerciaux réunis. Le cautionnement, pour sa part, facilite les choses, mais jusqu'à un certain degré. En choisissant cette option, le locataire verse une prime d'assurance et évite ainsi le blocage de capital. La démarche est toutefois complexe pour le bailleur et pour le régisseur.

« WEB Caution », un système de cautionnement novateur basé sur les nouvelles technologies, libère les deux parties de ces contraintes et réduit les coûts des opérations. C'est dans le cadre d'Expert Caution, une société fondée en 2016 par Gérald Follonier et ses associés, que cette solution inédite a été élaborée. WEB Caution s'appuie sur les nouvelles approches technologiques applicables en matière d'assurance, ou « Insurtech », comme le définit ce pionnier et expert du cautionnement. Ce système dématérialise, accélère et simplifie tout le processus du cautionnement, et ceci tant au bénéfice des locataires et des bailleurs que celui des régisseurs qui, les uns et les autres en sont parties prenantes. Pour ce qui est des régies immobilières, nombreuses sont celles qui se montrent déjà convaincues par cette démarche prometteuse. L'Insurtech, appliquée à la garantie de loyer, met ainsi le numérique au service du marché immobilier.

En Suisse, les seules garanties de loyers sans dépôt bancaire pour baux à usage d'habitation auprès de régies immobilières, de compagnies d'assurances et de prestataires de cautionnement spécialisés tels que Swiss Caution et First Caution totalisent quelque 1.5 milliard de francs. Cette dernière société a été en fait conçue en 2009 par Gérald Follonier et placée sous sa direction jusqu'en 2015. Auparavant, ce Valaisan porteur d'une licence HEC de l'Université de Lausanne avait acquis une solide expertise dans l'assurance, notamment chez Swiss Life. Son expérience, gagnée lors de l'adoption des nouvelles technologies dans le secteur de l'assurance et du cautionnement, l'a encouragé aujourd'hui à lancer WEB Caution, une approche inédite en matière de caution de loyer pilotée par Expert Caution. Pour ce faire, Gérald Follonier s'est inspiré de l'expérience acquise notamment au sein de First Caution. Cette nouvelle approche, dont Point de Mire, dans son numéro 65 avait en premier dévoilé déjà les premiers aspects, rend les opérations liées à la garantie du loyer plus aisées et meilleur marché pour tous les contractants.

Le locataire sécurise son contrat par une garantie conclue en quelques clics de souris. Le bailleur, respectivement la régie, est à l'abri des mauvaises surprises car le cautionnement est validé. Expert Caution se positionne enfin comme un prestataire spécialisé qui assume toutes les opérations liées aux contrats, conjointement avec la compagnie d'assurance qui l'appuie, Generali Assurances, et libère ainsi les cosignataires du bail des contraintes liées au cautionnement. En simplifiant surtout très sensiblement toute l'approche administrative, WEB Caution a ainsi tout pour devenir la garantie de loyer de référence.

Gérald Follonier, accompagné de cinq partenaires, a participé au lancement d'un comparateur robotisé qui détermine les coûts effectifs des différentes modalités de la garantie de loyer en Suisse. C'est dans le contexte des nouvelles technologies et de l'esprit d'innovation qui anime désormais les milieux immobiliers que nous avons rencontré ce pionnier de l'Insurtech.

Écoutons-le !

Point de Mire: D'abord une question générale. Qu'est-ce qui vous a inspiré à repenser le principe même de la garantie de loyer ?

Gérald Follonier: La vue des présentoirs pleins de plaquettes et formulaires de souscription des sociétés de cautionnement à la réception des agences immobilières ! Plaisanterie mise à part, la digitalisation occupe notre esprit du matin au soir ; il y avait vraiment quelque chose à faire pour optimiser les activités dans le domaine de la garantie de loyer.

PdM: Pourriez-vous expliquer aux lecteurs de Point de Mire, dont beaucoup sont souvent des propriétaires immobiliers, les principales prestations d'Expert Caution, en particulier son produit phare: la garantie de loyer par le biais de WEB Caution ?

tionnement ; et enfin, les prestations de conseil fournies aux acteurs du marché immobilier en matière de cautionnement pour la mise en place de solutions personnalisées.

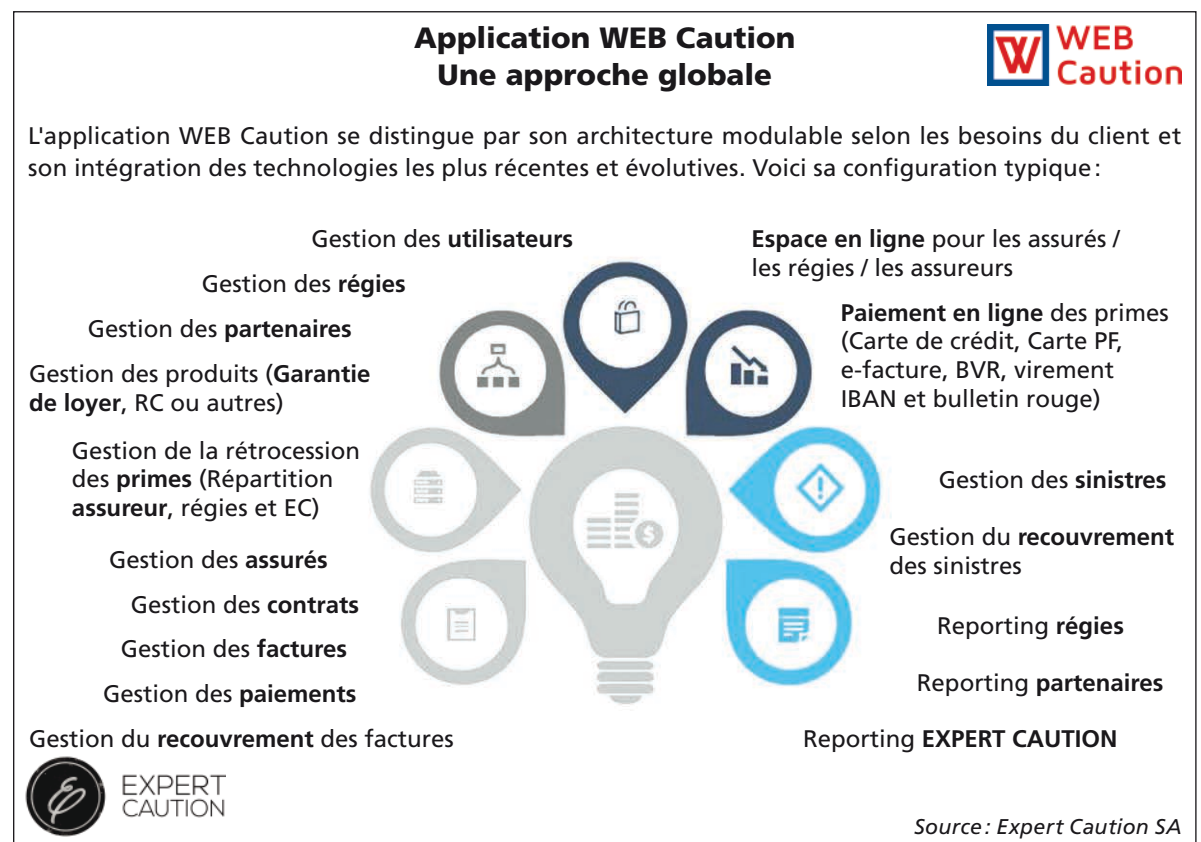
Par son application WEB Caution, Expert Caution met à disposition du marché immobilier, notamment des bailleurs institutionnels et des régies immobilières une gamme d'applications WEB Caution qui leur permet de générer automatiquement et instantanément in-house le certificat de garantie de loyer.

Développée depuis le mois de mai 2016, l'application WEB Caution propose à ce jour une vingtaine de modules fonctionnels qui font l'objet d'évolutions constantes. A notre connaissance, WEB Caution est la seule application de ce type à être proposée au marché immobilier à ce jour.

ce qui signifie la fin des nombreux téléphones, courriels et courriers ; plus aucune attente dans la livraison du certificat de cautionnement ; et, last but not least, des primes attractives, car inférieures de 35% à la moyenne du marché.

Le bailleur et/ou la régie immobilière bénéficie également du nouveau système : d'abord, par obtention instantanée in-house du certificat de garantie ; puis, par l'absence de toute opération administrative lors de l'établissement du certificat de garantie ; ensuite par la perception d'une indemnité récurrente ; et finalement la fin des éternels conflits d'intérêt et des pressions commerciales.

Conscients de l'évolution rapide de la digitalisation, les organes dirigeants d'Expert Caution ont investi des moyens significatifs pour offrir au marché immobilier les technologies les plus récentes



Le schéma ci-dessus permet d'apprécier l'application WEB Caution et ses possibilités étendues.

Les avantages pour le marché immobilier sont nombreux. Parlons du locataire d'abord, où l'on peut citer notamment : aucune démarche administrative donc plus de formulaires de demande de cautionnement ; aucun contact avec l'assureur et/ou la société de cautionnement

accompagnées d'un développement continu des différents modules et l'apparition prochaine de nouvelles applications Web.

PdM: Comment abordez-vous les prescripteurs, donc essentiellement les régies immobilières ?

G.F.: Dans un premier temps, pour se faire connaître par les régies immobilières, nous les contactons systématiquement

dès lors que l'un de leurs locataires s'adresse directement à nous pour l'établissement d'un certificat de garantie de loyer. Comme nouvel intervenant dans le marché de la caution, nous devons faire nos preuves malgré l'expérience cumulée par notre équipe dans ce domaine.

PdM: *Au-delà des régies immobilières, comment entendez-vous convaincre les locataires à privilégier un intermédiaire qui s'appuie sur votre système ?*

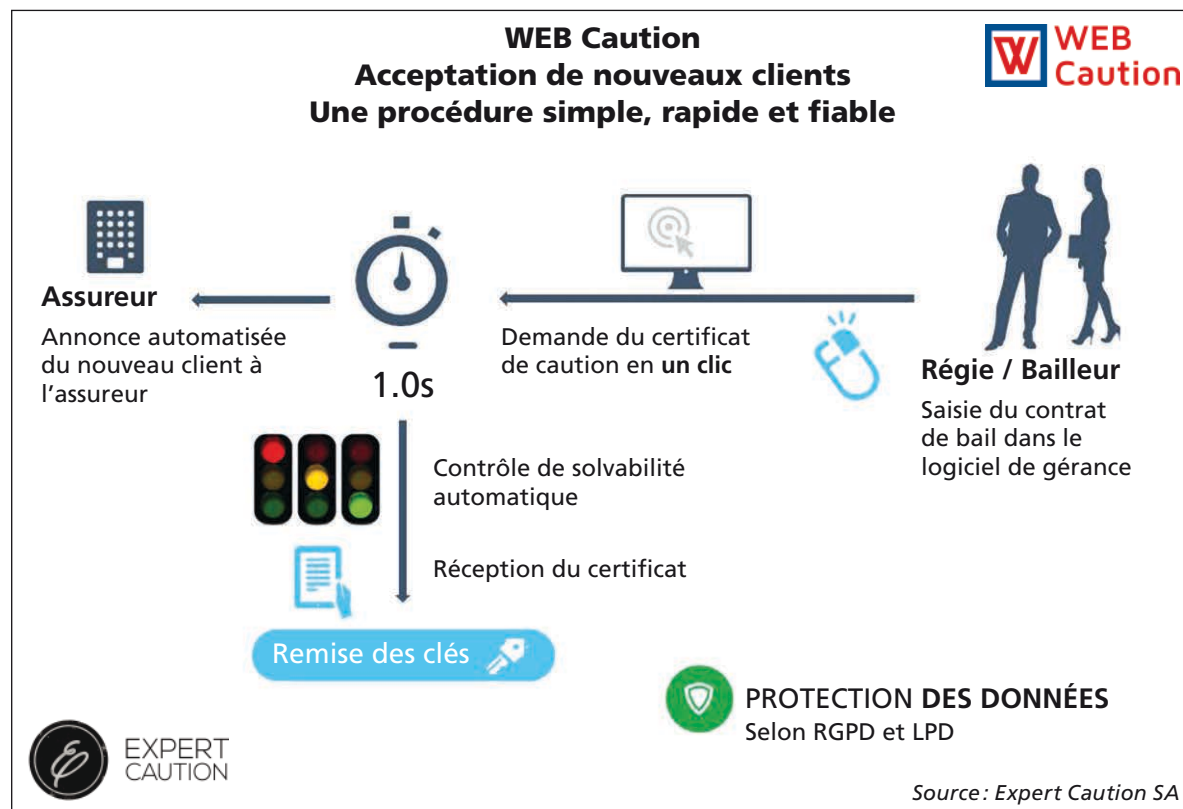
G.F.: Les locataires sont sensibles au coût engendré par l'établissement d'un contrat d'assurance caution. L'optimisation des processus nous permet de proposer un taux de prime annuel de 4% lorsque les autres intervenants du marché sont à 5%. Nous ne prélevons aucun émolument administratif et de gestion, ce qui n'est pas le cas des sociétés de cautionnement traditionnelles. Ces différences de coût peuvent engendrer jusqu'à 35% d'économies pour le locataire pour les mêmes garanties assurées. Sur cette base, les locataires se convainquent eux-mêmes de la garantie de loyer à choisir.

PdM: *Après la fondation d'Expert Caution, vous avez participé au lancement, avec cinq partenaires, sous le nom d'Index Caution, d'un comparateur des coûts effectifs des différentes solutions sur le marché suisse. Pourriez-vous nous en dire davantage sur ce système ?*

G.F.: Index Caution est un comparateur de primes de l'assurance caution dans la durée. Il permet au locataire de choisir une durée de contrat de bail, de trois ans à 20 ans, et ainsi, de calculer le coût total avec et sans les frais engendrés par son assurance caution auprès de six sociétés de cautionnement.

PdM: *Sur quelles technologies et quelles approches s'appuie le comparateur Index Caution ?*

G.F.: La volonté d'Index Caution est de présenter en toute objectivité une vue transparente des solutions proposées par le marché suisse du cautionnement. Développée sur la base d'une technologie web, donc digitale, Index Caution prône la transparence et met en évidence les différents coûts chargés par les



sociétés suisses de cautionnement. Le locataire doit avoir tout en main pour se faire une idée précise en termes de coût et de conditions avant de souscrire auprès de la société de cautionnement de son choix.

PdM: *Comment allez-vous rassurer l'intéressé - le locataire potentiel - que ce moteur de recherche n'est pas biaisé étant donné que vous avez conçu une nouvelle approche qui vise à être plus avantageuse que les solutions traditionnelles ?*

G.F.: Le comparateur Index Caution met à la disposition du locataire un descriptif de chaque société de cautionnement présente sur le site, ce qui lui permet de savoir à qui il a à faire. Index Caution intègre dans son contenu les Conditions Générales d'Assurances (CGA) des différentes sociétés de cautionnement du comparateur. Le locataire peut ainsi librement les parcourir et se faire sa propre opinion sur ces différents acteurs du marché de la garantie de loyer.

Considérant les facteurs coûts comme la présentation de la société et les CGA, le locataire peut choisir de son propre chef la société qui lui sied le plus et souscrire directement depuis le site www.indexcaution.ch à la garantie de loyer de son choix.

A ma connaissance, aucune des sociétés de cautionnement pré-

sente sur le site comparateur Index Caution ne s'est opposée à son existence. Au contraire, ce site comparateur, qui est appelé à être le « comparis de la caution » ne peut que servir les intérêts des différents intervenants du marché de la garantie de loyer sans dépôt bancaire.

PdM: *Le secteur de l'immobilier est lié à l'évolution économique et démographique de la Suisse. Considéré sous cet angle, comment voyez-vous l'évolution du marché de la garantie de loyer d'ici ces cinq prochaines années à Genève, dans le bassin lémanique et pour l'ensemble de la Suisse ?*

G.F.: Le marché de la garantie de loyer n'a que peu évolué ces dernières années. Nous nous trouvons en face d'une offre souvent standardisée et les sociétés de cautionnement traditionnelles ont adopté une approche marketing « Product pushing ». De notre point de vue, deux axes de développement émergeront en supplément de l'offre actuelle, et ce, tant à Genève que dans l'ensemble de la Suisse. D'abord, les prestations de service personnalisées pour les régies immobilières nationales et les bailleurs d'importance gérant par eux-mêmes leurs biens immobiliers; puis des logiciels et applications web mis à disposition des régies immobilières dans un esprit de digitalisation complète du traitement administratif de la garantie de loyer.

L'approche actuelle prônée par les sociétés de cautionnement traditionnelles qui seront appelées à se renouveler.

PdM: *Avez-vous eu des expériences de gestion ou de conseil à l'étranger en matière de garantie de loyer, si oui, lesquelles ?*

G.F.: Il est intéressant de relever que la perception de la garantie de loyer peut être différente selon les intervenants et les marchés géographiques considérés. Pour vous citer un exemple, Expert Caution a été approché par des régies immobilières situées dans les principales villes chinoises, qui sont Pékin, Shanghai, Guangdong et Shenzhen qui ont compris que la garantie de loyer pouvait être un produit attractif pour attirer de nouveaux locataires. Pour des raisons économiques, ceux-ci sont en effet plus tentés, dans la recherche d'un bien locatif, de rejoindre une régie immobilière leur proposant une assurance caution en lieu et place de plusieurs mois de dépôt de garantie.

PdM: *De manière générale, le monde de l'immobilier est partout en transformation. Notre pays n'y échappe pas. Des fusions et des rapprochements entre régies et agences immobilières sont en cours. Selon vous, ce mouvement va-t-il s'accélérer et s'intensifier encore ?*

G.F.: Vu d'un regard externe, le phénomène de concentration (➔ suite en page 15)

(→ suite de la page 5)

entre régies et agences immobilières s'est accéléré ces dernières années. De notre point de vue, ce phénomène va perdurer, motivé par la volonté des acteurs du marché de se développer pour rationaliser leurs coûts, particulièrement au niveau du service gérance. La digitalisation des activités va leur permettre d'atteindre leurs objectifs. Des applications telles que Web Caution font partie de ces outils appelés à faciliter l'activité opérationnelle des gérances immobilières.

PdM: *Un autre sujet lié à l'évolution internationale est le nouveau règlement général sur la protection des données (RGPD) de l'Union européenne qui entrera en vigueur le 25 mai prochain. La Suisse est en train de réviser sa législation. Comment allez-vous prendre en compte cette évolution par rapport aux nombreuses données personnelles liées au marché de la location et de l'immobilier en général ?*

G.F.: Le respect de la protection des données mérite toute notre attention. Cela est d'autant plus vrai que la législation suisse sur

la protection des données sera bientôt modifiée. Le contrat de collaboration que nous proposons aux régies immobilières comprend d'ores et déjà une annexe dédiée à l'utilisation des données à caractère personnel qui sont recueillies par l'application WEB Caution. Nos systèmes informatiques sont hautement sécurisés, l'ensemble de toutes les données recueillies sont hébergées en Suisse.

PdM: *Enfin, comment vous positionnez-vous face à ces mutations ? Pour l'instant, l'assureur-garant d'Expert Caution est Generali Assurances. Est-ce que vous entendez consolider cette coopération ou envisagez-vous plutôt d'opter vous-même pour le statut d'assureur ?*

G.F.: L'objectif premier d'Expert Caution est de concentrer ses ressources dans le développement de nouvelles approches de cautionnement et de les proposer aux acteurs du marché immobilier locatif. Le statut d'assureur n'est à ce jour pas une priorité en soi. Notre assureur-garant, Generali Assurances, détient un savoir-faire qui nous est utile et

qui nous permet de focaliser nos activités sur l'innovation et le développement de notre portefeuille clientèle.

PdM: *Pour finir, la question classique. Comment entendez-vous vous protéger contre les imitateurs et la concurrence en général ?*

G.F.: La marque WEB Caution a été déposée auprès de l'Institut fédéral de la Propriété Intellectuelle et de l'International Registration of Trademarks. Différents brevets sont en cours d'enregistrement pour protéger nos innovations contre l'imitation. Au-delà de ces mesures, notre volonté est de maintenir notre avance technologique en amenant constamment de la plus-value à nos prestations de service et ainsi servir au mieux les intérêts des différents acteurs du marché immobilier.

Merci, Monsieur Follonier, et félicitations pour votre initiative de mettre le digital au service de l'immobilier.

Interview réalisée en exclusivité pour Point de Mire par Daniel Stanislaus Martel et Jean-Pierre Michellod.



Gérald Follonier est le fondateur et CEO d'Expert Caution SA, fournisseur de solutions novatrices du cautionnement, notamment les applications WEB Caution qui permettent de générer instantanément le certificat de loyer au sein de la gérance immobilière. Diplômé des HEC Lausanne, Gérald a effectué sa carrière auprès de Swiss Life (1987-1997) puis dans le domaine bancaire (BEC – EFG Bank – Heritage Fund Management SA). Entre 2009 et 2015, il a créé, mis en place et développé la compagnie d'assurance First Caution SA, active dans la garantie de loyer sans dépôt.

LE NUMÉRIQUE AU SERVICE DU MARCHÉ IMMOBILIER

LA GARANTIE DE LOYER DE RÉFÉRENCE



☎ 0848 68 68 68

🌐 WWW.WEBCAUTION.CH

✉ INFO@WEBCAUTION.CH

WEB
Caution

Une marque d'Expert Caution SA