

Guide

Assurances et garanties de l'investisseur immobilier





Tout investisseur immobilier sait que la rentabilité de son placement est conditionnée à la bonne anticipation des risques propres à son investissement locatif. Depuis les éventuels défauts de construction, les prestations non conformes, jusqu'à l'absence de demande locative, les loyers impayés, ou encore la remise en état du bien entre chaque locataire ... Lorsqu'on est propriétaire d'un bien, les occasions de sinistres ne manquent pas.

Un grand nombre d'assurances proposent de couvrir les différents risques mais chacune a des limites propres à chaque garantie. Si dans l'immobilier neuf les garanties constructeur encadrent strictement toute défaillance liée à la construction, elles ne prévoient pas pour autant les accidents de la vie. Là encore vous pouvez être protégé contre les problèmes de trésorerie découlant d'un changement de situation imprévu.

En résumé si vous êtes investisseur immobilier et que vous souhaitez vous prémunir au maximum de toute mauvaise surprise, vous trouverez dans ce guide la liste des risques et des garanties à leur opposer.

Les garanties constructeur qui protègent l'investisseur dans l'immobilier neuf

Vous êtes investisseur immobilier et vous avez opté pour l'achat d'un bien neuf, vous n'avez pas besoin d'assurance spécifique. En effet, les 4 garanties légales obligatoires du constructeur couvrent tous les défauts de fabrication qui pourraient survenir pendant 10 ans.

- **La Garantie financière d'achèvement - GFA**

En cas de défaillance du promoteur, l'assurance prend en charge le financement ainsi que l'achèvement du chantier. Valable sur toute la durée de construction, cette garantie sécurise notamment les acquisitions en VEFA.

- **Garantie de parfait achèvement**

Tout défaut, dommage ou malfaçon qui empêche la construction d'être conforme au contrat établi est à la charge du constructeur pour une durée d'1 an après la livraison

- **Garantie de bon fonctionnement**

L'assurance biennale couvre tout problème de fonctionnement de l'ouvrage pendant 2 ans.

- **Garantie décennale**

Couverte par l'assurance dommage ouvrage qui engage la responsabilité du constructeur pendant 10 ans pour tout dommage survenu après la livraison. C'est à dire dès le lendemain de signature du procès verbal de réception des travaux.
à celui des hommes à hauteur de 42%.

Les garanties complémentaires indispensables pour l'investisseur dans l'immobilier locatif

De nombreuses compagnies d'assurance proposent différentes garanties locatives ou financières. Mais chacune d'elles fait l'objet de limites spécifiques, que ce soit en termes de franchise, de montants couverts ou de conditions de remboursement drastiques.

Bénéficiaire des meilleures assurances : une question de savoir faire
Le groupe Confiance propose une couverture globale de l'ensemble des risques aux investisseurs immobiliers. En raison de son antériorité et de ses services de gestion et de syndic intégrés, il offre les garanties les plus complètes du marché.

Les bases qui vous permettent de bénéficier des meilleures conditions d'assurance s'appuient sur des savoir-faire spécifiques en matière d'investissement locatif :

- Des zones d'implantation soigneusement sélectionnées pour leur demande locative
- Une sélection rigoureuse des locataires
- Une 1ère location dans un délai maximum de 8 jours pour 88% du parc locatif
- 72% des biens reloués en moins de 8 jours, 98% reloués en moins de 26 jours
- Un ratio des sinistres sur le parc locatif inférieur à 1%
- 100 millions d'euros de loyers versés chaque année

Dès la livraison du bien Confiance s'engage en garantissant le versement des loyers à ses investisseurs immobiliers. En optant pour un investissement locatif à revenu garanti vous êtes sûr que tous les aléas liés à la location du bien sont couverts par un contrat d'assurance. Vous bénéficiez par ailleurs des conditions financières avantageuses d'un contrat de groupe qui couvre l'ensemble des risques financiers.

Les garanties incontournables pour un investisseur en immobilier locatif

L'assurance de percevoir vos revenus locatifs quoi qu'il arrive est la clé de la rentabilité de votre investissement. La garantie du versement des loyers doit être la priorité de tout investisseur qui s'engage dans l'immobilier locatif.

- **Garantie Carence locative**

A compter du 1er mois de mise en location et pendant 12 mois, vous êtes assuré de percevoir 100% de votre loyer net qu'il y ait un locataire ou pas dans votre bien.

- **Garantie vacance locative**

Vos locataires sont partis et vous n'avez pas reloué votre bien. Vous touchez 100% du loyer net pendant 7 mois sans aucune franchise.

- **Garanties Loyer impayés (GLI)**

Vos locataires ne sont pas en mesure de régler le loyer, vous n'avez pas de soucis de recouvrement ni de trésorerie. Vous percevez 100% du loyer net sans limitation de durée et sans franchise. Avec un plafond de 90 000 € par sinistre

- **Détérioration Immobilière**

Votre bien à subi des détériorations vous devez le remettre en état avant de le relouer. L'assureur prend en charge tous les dommages avec un plafond de 10 000 € par sinistre

- **Protection juridique**

Un conflit vous oppose à vos locataires, les frais juridiques sont assumés par l'assureur à hauteur de 6000 € par sinistre



Les garanties financières

- **Garantie de trésorerie**

Celle-ci vous protège contre les aléas de la vie, tels qu'un arrêt de travail, une hospitalisation, une perte d'emploi ou encore une invalidité, en compensant votre épargne jusqu'à 300€/mois pendant 2 ans.

- **Garantie de revente**

En cas d'une revente anticipée suite à un décès, un divorce, un chômage ou une invalidité, cette assurance couvre toute éventuelle moins-value à la revente dans la limite de 20% du prix d'achat et 31 000 €

La meilleure option pour un investisseur immobilier : la prise en charge tous frais compris

L'investisseur immobilier doit intégrer dans ses prévisions financières un grand nombre de frais inhérents à l'acquisition du bien et à sa gestion. Un plan de trésorerie bien étudié permet d'anticiper toutes les dépenses et de les intégrer dès le départ dans le financement global. Depuis la signature de l'acte de vente jusqu'à la revente éventuelle du bien, vous bénéficiez ainsi d'un accompagnement personnalisé et du suivi de votre dossier d'investissement par un spécialiste des questions bancaires.

• Au moment de l'acte notarié

Les frais d'acte de vente, de rédaction prêt, d'hypothèque ou de caution, et de procuration sont totalement intégrés dans le plan de trésorerie.

• Entre la signature de l'acte et la livraison

Tous les intérêts d'emprunts pendant la période de construction sont neutralisés grâce à une franchise totale.

• Après la livraison

Le plan de trésorerie post livraison tient au compte au fil des années de tous les frais et charges générés par l'opération : frais de gestion, assurances locatives, charges de copropriétés, taxe foncière, renouvellement de locataire, assurance PNO,...

Lorsque vous faites un investissement immobilier, vous ne pouvez rien laisser au hasard. D'abord parce que vous mobilisez une épargne significative et que vous vous engagez sur une longue période. L'investissement locatif est réputé pour être le placement à la fois le plus rentable et le mieux sécurisé du marché. Il peut par ailleurs être entièrement financé par un prêt bancaire et par une partie importante de vos impôts si vous optez pour l'achat d'un bien en Loi Pinel. Dans la vie on ne peut pas tout prévoir, mais on peut tout anticiper pour sécuriser un investissement. S'assurer de bénéficier de toutes les garanties disponibles est le secret du succès pour tout investisseur immobilier.

