

1 C'EST LA GARANTIE : d'acquérir un bien résidentiel à forte valeur patrimoniale, à moindre coût!



- ❖ Investir en toute sécurité, sans aucune charge mentale ni contrainte de gestion
- ❖ L'assurance d'un fort potentiel locatif : Adresses situées dans zones tendues en déficit d'offres
- ❖ Valoriser son bien résidentiel avec une « Double Performance » durant toute la durée du démembrement
- ❖ Une solution sécurisée, pérenne et encadrée par le Code de la Construction et de l'Habitation (L.253-I et 5)

2 RECEVEZ L'ÉQUIVALENT DE 17 ANS DE LOYERS DE MARCHÉ NETS : Dès l'acquisition – sous la forme d'une réduction du prix d'acquisition

PAS DE TAXE FONCIÈRE – CHARGES – TRAVAUX - FISCALITÉS !

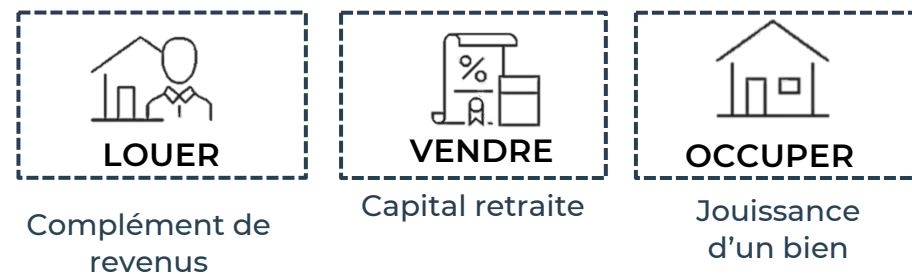
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 17 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les travaux (Code Civil - article 605 et 606) incombent à l'usufruitier durant toute la durée ainsi que la remise en bon état d'habitabilité à la fin de la période d'usufruit

3 SÉCURITÉ DES ACTEURS : gage de pérennité

- ❖ La gestion locative est assurée par des opérateurs reconnus, acteurs spécialisés dans le logement conventionné, intermédiaire et libre — garants d'un cadre sécurisé et durable
- ❖ Contractuellement tenu par la convention d'usufruit de prendre en charge l'entretien, la mise en conformité obligatoire et les gros travaux de l'actif durant toute la période de l'usufruit.

4 Bénéficiaire d'une SORTIE D'USUFRUIT SEREINE

- ❖ Le nu-propiétaire devient plein propriétaire de son bien automatiquement et sans frais supplémentaires, lequel est remis en bon état d'habitabilité & selon obligations légales et contractuelles à la fin de la période



5 Des AVANTAGES PATRIMONIAUX : multiples, aux termes de l'usufruit



- ❖ **Percevoir** des compléments de revenus à terme
- ❖ **Transmettre son patrimoine** à moindre coût
- ❖ **Constituer un capital retraite** : Valorisation de son investissement pour une revente à terme

AGARIM – 162 boulevard Haussmann – 75008 Paris | 01 88 33 31 00 infos@agarim.com

DONNEES PROVISOIRES au 26/01/2026 | Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11 819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, est enregistrée sous le n° 819 096 744 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2019 000 041 200 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France ; ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Ce document d'information n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale et a été établie sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celle-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. La responsabilité de la société AGARIM quant à la performance financière finale de l'investissement ne saurait être engagée, celle-ci dépendant notamment de l'évolution des conditions du marché et de la réglementation applicable Document non contractuel – Crédit Image Istock - Virtual Building



MOUGINS, au cœur des collines parfumées de Provence



Mougins, capitale de la Gastronomie et des Arts de Vivre, bénéficie d'une situation privilégiée.

À 11 kilomètres de Grasse, cité des Parfums et à 40 kilomètres de la première station de sports d'hiver, Mougins semblable à une citadelle, domine villes et villages.

Cette cité médiévale, perchée à 260 m d'altitude, offre un panorama exceptionnel balayant la baie de Cannes, les îles de Lérins, le massif de l'Estérel et les Préalpes d'Azur.

Située à seulement 15 minutes de Cannes, mondialement connue, Mougins bénéficie de l'attractivité de l'un des principaux pôles économiques et touristiques d'Europe.

CANNES, une valeur sûre au cœur de la Côte d'Azur

Cannes, accueille près de **3 millions de visiteurs** par an et organise plus de **3 000 congrès et événements** professionnels, dont le célèbre Festival de Cannes, générant des **retombées économiques** de plusieurs centaines de millions d'euros.

MOUGINS, ville propice aux affaires et aux investissements

- ❖ La ville attire de nombreux cadres et actifs à fort pouvoir d'achat, séduits par son cadre résidentiel et son ambiance provençale.
- ❖ Cette dynamique crée une demande résidentielle soutenue à Mougins, recherchée par les cadres, dirigeants et investisseurs souhaitant allier calme résidentiel et accessibilité à l'activité économique cannoise.



19 500 habitants
sur la commune



1 360 entreprises



53% de CSP +
chefs d'entreprise et
professions intermédiaires



18 606 visiteurs
en 2023

UNE ADRESSE EN CŒUR D'ÎLOT
Le privilège d'un quartier verdoyant
- 304 avenue du Général de Gaulle -



- ❖ A 3 km du centre historique et au cœur d'un quartier résidentiel, cette adresse idéale où sont présents des commerces de proximité et des écoles.
- ❖ Ce quartier propose une multitude d'activités sportives, culturelles et gastronomiques. Destination golfique de renom avec ses deux parcours, Mougins accueille également chaque année le festival international de la gastronomie : "Les Étoiles de Mougins".

- Arrêt de bus (l. 112) : 2 min à pied
- Établissements scolaires : 5 à 15 min à pied (crèche, école, collège & lycée)
- Animation du centre-ville : 13 min à vélo
Commerces, services...
- Golf Cannes-Mougins : 5 min à vélo
- Gare SNCF de Cannes : 15 minutes en voiture
- Grasse : 20 min en voiture
- Sophia Antipolis : 7 min en voiture
- Parc de la Valmasque : moins de 10 min en voiture

INVESTIR À MOUGINS

Mougins offre une réelle opportunité pour un investissement en nue-propriété grâce à une demande locative portée par le dynamisme de Cannes et Sophia Antipolis.

- Figurant parmi les 5 villes fondatrices de la technopole **Sophia Antipolis** et véritable **poumon économique** de la région, Mougins est une référence internationale dans le domaine des nouvelles **technologies et de la recherche**.
- Sa population, composée en grande partie de **53% CSP+**, renforce l'attractivité et la valeur patrimoniale du secteur.

CONCEPTION de la résidence « Le Basile»

Entre lignes modernes et atmosphère provençale préservée

En cours de construction, cet ensemble résidentiel « Le Basile » est une résidence intimiste dans un écrin de verdure.

La résidence se compose de 2 bâtiments A et B, scindés en 4 petits immeubles représentant 22 appartements.

Avancement du Chantier

55 % - Livraison au T2 2026



LIVRAISON
IMMINENTE
JUN 2026

LA SÉLECTION AGARIM

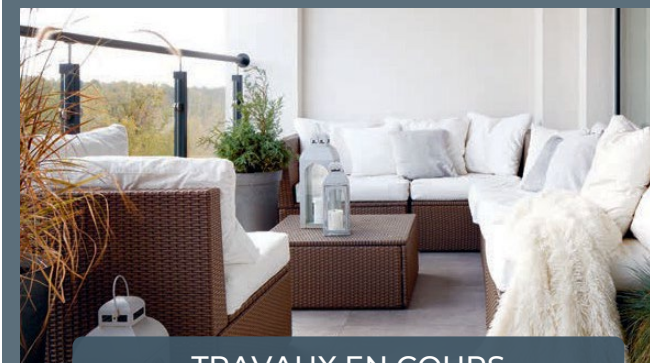
Au sein de l'immeuble B
à taille humaine en R+1

Sélection en diffus de
9 appartements en nue-propriété
déclinés en 2 au 4 pièces

100% ouverts sur l'extérieur
Balcon, Terrasse ou Jardin privatif

14 places de parking & 9 caves en
sous-sol

Certificat NF habitat HQE



TRAVAUX EN COURS

TYPE D'USUFRUIT :
Prêt Locatif Social

INTÉRÊTS D'EMPRUNT : Déductibles

NUE-PROPRIÉTÉ – LIVRAISON IMMINENTE VEFA | LE BASILE – MOUGINS - 06

17 ANS

DURÉE DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

65 %

VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit **35%** de décote

5 980 €/m² HAB - TTC

Prix moyen – parking inclus en
PLEINE PROPRIÉTÉ

3 887€/m² HAB - TTC

Prix moyen – parking inclus en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **2 088€ d'économie** par m²

Fourchette de prix prévisionnels

En nue-propriété TTC – Stationnement inclus

2 PIÈCES

de 43,25 m²

198 754 €

3 PIÈCES

de 67,25 m²

263 619 €

4 PIÈCES

de 83,15 m²

292 980 €



obtenu
et purgé

PC & PCM



T4 2026

Actabilité



T2 2026

Livraison / Début
de l'usufruit



T2 2043

Fin de l'usufruit

CO-PROMOTION : AMETIS / UNITI

AMETIS, avec plus de 20 ans d'expérience et plus de 17 000 logements livrés est aujourd'hui un acteur national implanté sur l'ensemble des territoires, dont la croissance est portée par un projet fondateur : mettre la qualité et l'innovation architecturales au service d'un habitat pour tous.

UNITI, s'est rapidement affirmé comme un promoteur immobilier, spécialiste du parcours résidentiel pour tous, de l'habitat social à la résidence services en passant par le logement libre et abordable avec 5 000 logements livrés et en cours en 2025.

BAILLEUR / USUFRUITIER : 3F SUD (GROUPE ACTION LOGEMENT)

3F, bailleur de référence, partenaire de proximité des collectivités, ce sont 13 sociétés implantées en France. Le groupe gère un parc de plus de 310 000 logements, commerces et foyers, offrant des solutions d'habitat à plus de 700 000 locataires aux revenus modestes.