



Investissement en  
nue-propriété

# Mougins

« Le Basile »

304 avenue du Général de Gaulle

06250 Mougins

 **inter invest**  
immobilier

# Sommaire

---

Investir à Mougins **03**

---

Le quartier **04**

---

Une adresse idéale **05**

---

Le programme **06**

---

Les intervenants **09**

---

Les atouts **10**

---

Le groupe Inter Invest **14**

---

# Investir à Mougins

Mougins, capitale de la Gastronomie et des Arts de Vivre, bénéficie d'une situation privilégiée. À 15 minutes de Cannes, de ses plages et de son Festival, à 8 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. Au fil des années, la commune s'est forgé une image de ville paisible, où les plus grands artistes ont séjourné, à seulement quelques minutes des stations balnéaires de la Côte d'Azur.

D'un point de vue économique, Mougins figure parmi les 5 villes fondatrices de la technopole Sophia Antipolis, à seulement 7 minutes en voiture de notre adresse. Elle s'apparente à la Silicon Valley made in France et représente plus d'un millier d'entreprises. Véritable poumon économique de la région, c'est aussi une référence internationale dans le domaine des nouvelles technologies et de la recherche.



Mougins



Mougins



Mougins - Vieille ville

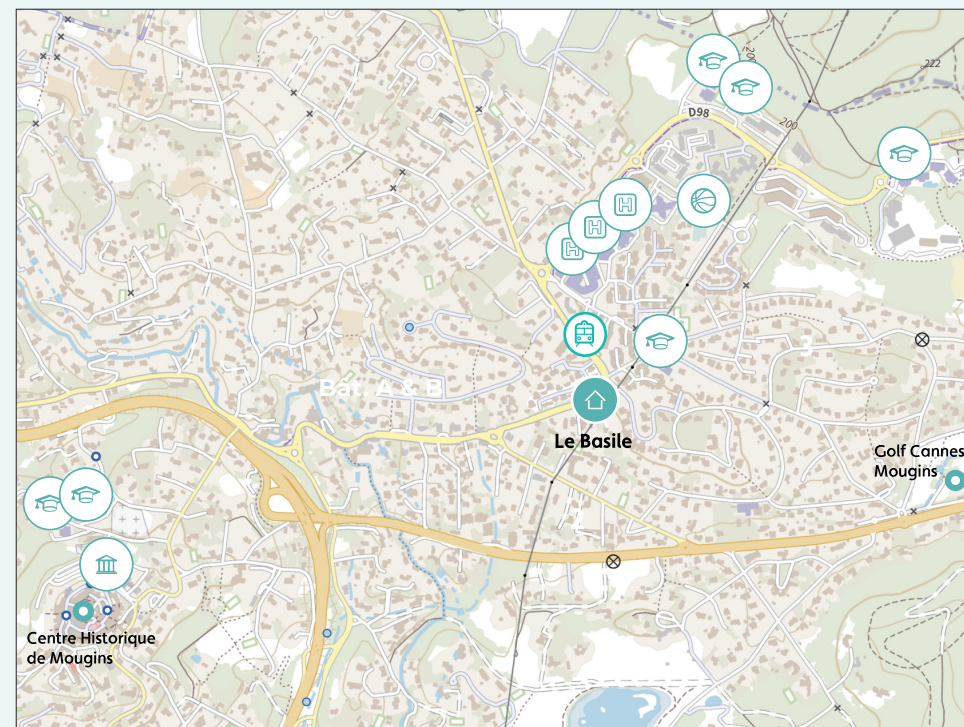
# Le quartier

A 3 km du centre historique au cœur d'un quartier résidentiel, c'est une adresse idéale où sont présents des commerces de proximité et des écoles.

Côté loisirs, ce quartier offre un grand nombre d'activités sportives, culturelles et gastronomiques. Destination golfique réputée avec 2 parcours, Mougins accueille également chaque année, le festival international de la gastronomie : «Les Etoiles de Mougins».



illustration non contractuelle



École



Centre Hospitalier



Bus



Mairie



Centre sportif

# Une adresse idéale



## Transports

- Arrêt de bus accessible à pied
- Gare SNCF de Cannes



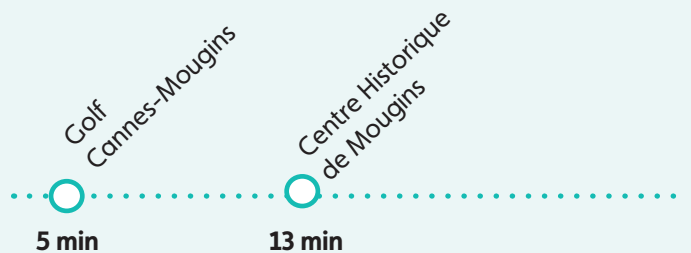
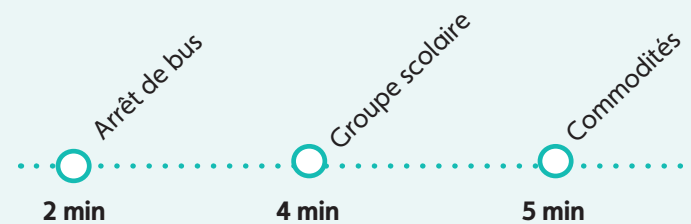
## Lieux d'intérêt

- Musée d'Art Classique de Mougins
- Golf Cannes-Mougins
- Technopole Sophia Antipolis



Golf

## Zoom sur la durée de trajet



# La résidence « Le Basile »

« Le Basile » est une résidence intimiste dans un écrin de verdure, à seulement quelques minutes du centre-ville historique de Mougins. La résidence se compose de 2 bâtiments A et B, scindés en 4 petits immeubles représentant 22 appartements.

Inter Invest Immobilier a sélectionné, au sein de 2 immeubles, 11 appartements du 2 au 4 pièces bénéficiant tous d'une surface extérieure, d'au moins un parking (16 places en sous-sol et 1 en extérieure) simple et/ou double commandé et d'une cave.



## Les prestations du programme

### Sols

- Carrelage grès cérame 45 x 45 dans toutes les pièces.

### Equipements

- Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir, point lumineux et sèche-serviettes.

### Sécurité

- Résidence entièrement close et sécurisée.

**Les + :** Réglementation Thermique RT 2012-13% / NF HABITAT HQE et volets roulants électriques.

## Informations complémentaires

Nombre d'appartements **11**

Typologie d'appartements **Du 2 au 4 pièces**

Nombre de stationnements **17**  
(parkings en sous-sol dont  
**1 place extérieure) simple et/ou  
double commandé**

Prix nue-propriété (TTC) **à partir de 221 754 €**  
(stationnement inclus)

Livraison prévisionnelle **T2 2026**

Permis de construire **Obtenu**  
(purgé de tout recours)

Actabilité **T1 2024**

## Exemple d'investissement

**2 pièces de 43,25 m<sup>2</sup>**  
(8,65 m<sup>2</sup> de balcon et 1 cave)

Prix pleine propriété **362 035 €\***

Décote (37%) **133 953 €**

Prix nue-propriété **228 082 €\***

\* Stationnement inclus

Appartements du 2 au 4 pièces  
à partir de 221 754€\*

Durée du  
démembrement

**17 ans**

Décote  
**37%**

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
pleine propriété\*\*

**6 390 €**

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
nue-propriété\*\*

**4 026 €**

\* Prix TTC

\*\* Hors parking

# Acheter en nue-propriété : un investissement qui a du sens



## Un investissement idéal pour préparer sa retraite

L'investissement en nue-propriété est une solution idéale pour préparer sa retraite. Elle s'adresse à des épargnants désireux d'acquérir un bien immobilier de qualité, dans l'optique d'y vivre à la retraite, de le revendre à des conditions fiscales avantageuses ou de percevoir des revenus locatifs complémentaires.



## Un Investissement Socialement Responsable

- ✓ Inter Invest Immobilier propose essentiellement des logements neufs qui bénéficient des dernières normes environnementales en matière de construction.
- ✓ Sur un plan sociétal, cette solution permet de créer du logement intermédiaire et social dans les zones tendues afin de réduire les inégalités face au logement et de créer un nouveau dynamisme économique en renforçant le lien emploi/logement.



# Les intervenants



## Co-promotion

AMETIS 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.

Les résidences sont conçues dans l'écoute attentive des besoins exprimés par les Élus et les Clients Bailleurs. Les principes de conception reposent sur des architectures originales ancrées dans la mémoire du site, en profonde harmonie avec la nature.



Fondée en 2012, 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.

Au plus proche des collectivités, à l'écoute des changements sociétaux, la vision de l'habitat est dynamique et évolutive. Elle veut permettre à chacun, suivant ses moyens, de disposer au sein d'une résidence ou d'un groupement résidentiel, d'un logement adapté et de qualité.



Groupe ActionLogement

## Le bailleur

3F, ce sont 13 sociétés implantées en France. Bailleur de référence, partenaire de proximité des collectivités. 3F propose des solutions d'habitations à loyer modéré aux personnes à revenus modestes.

C'est la principale entreprise de logement social en France. Investie d'une mission d'intérêt général, 3F intervient sur toute la chaîne de valeur : construction, entretien et rénovation des résidences, gestion locative, vente de logements pour favoriser l'accession sociale à la propriété, renouvellement urbain et développement territorial.

# Les atouts



Une commune réputée pour sa gastronomie et son art de vivre



Une situation privilégiée à 15 minutes de Cannes et à 7 minutes de Sophia Antipolis



Des prestations de qualité avec une Haute Qualité Environnemental (HQE)



Des surfaces extérieures exceptionnelles pour chaque appartement



Un investissement sans contrainte durant la période d'usufruit : aucune charge locative ni charge financière



Une fiscalité optimisée



Un investissement idéal pour préparer sa retraite en toute sérénité



# Avantages

## Un investissement sans contrainte

Le démembrement de propriété est le seul investissement immobilier qui vous permet d'éviter toutes les contraintes immobilières traditionnelles pendant la période d'usufruit.

### Aucune gestion locative

Suppression du risque d'impayés, directement supporté par le bailleur institutionnel qui achète l'usufruit. Celui-ci gère et perçoit les loyers des locataires éligibles au dispositif. C'est également l'usufruitier qui sera chargé de remettre votre bien en bon état d'habitabilité en fin de période de démembrement.

### Aucune charge financière

L'ensemble des charges locatives, des taxes et des travaux concernant le bien immobilier est supporté par l'usufruitier. Les réparations courantes sont aussi à la charge de l'usufruitier pendant la période de démembrement.

### Un modèle souple

L'investisseur est libre de revendre à tout moment pendant la durée de l'usufruit (sans durée minimale de détention). Au débouclage de l'opération, lors de la reconstitution automatique de la pleine propriété, il peut choisir de vendre, d'habiter ou de louer son bien.

### Une solution idéale pour préparer sa retraite

L'investissement en nue-propriété permet de préparer sa retraite en anticipant des revenus complémentaires futurs à terme. Il s'adresse à des épargnants désireux d'acquérir un bien immobilier de qualité, dans l'optique d'y vivre à la retraite ou de se constituer un capital retraite.

## La possibilité d'intégrer un crédit immobilier

L'investisseur qui choisit d'investir en démembrement via un crédit immobilier peut profiter de l'effet de levier du crédit en remboursant la valeur de la nue-propriété alors que le bien se valorise au cours du temps sur sa valeur en pleine propriété. Cet investissement possède également l'avantage de n'être soumis à aucun aléa dans le plan de financement lié au défaut de paiement des loyers.



## Une fiscalité optimisée

Un investissement immobilier en démembrement de propriété peut procurer de nombreux avantages. Placement patrimonial, il se valorise naturellement dans le temps sans alourdir votre fiscalité, que ce soit pendant la durée du placement ou au terme du démembrement :

### **Absence de taxe foncière**

celle-ci est payée par l'usufruitier.

### **Déductibilité des intérêts d'emprunt de l'impôt sur le revenu**

dans le cadre d'un investissement réalisé à crédit, le nu-propiétaire peut déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers compte tenu de la qualité de bailleur social de l'Usufruitier.

### **Absence d'impôt sur la fortune immobilière**

non assujetti à l'IFI, l'investissement en nue-propriété vous permet de diminuer votre base taxable.

### **Imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement**

calculée sur la valeur vénale du bien lors de son acquisition. La durée de la période de démembrement est également prise en considération pour le calcul des abattements liés à la durée de conservation.

### **Optimisation de la transmission de votre patrimoine**

en cas de transmission de la nue-propriété, vous ne supportez les droits de donation ou de succession que sur la valeur de la nue-propriété.



Mougins

## Des services 100% digitalisés

Pour simplifier au maximum les démarches de ses partenaires et investisseurs, Inter Invest met à disposition, au sein d'un espace dédié et personnalisé, des services totalement digitalisés et sécurisés.

- Signature du contrat de réservation en ligne
- Suivi en temps réel des investissements



# Le groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 9 implantations dans le monde
- Plus de 250 collaborateurs
- Confiance de + 68 000 investisseurs
- Plus de 1 200 distributeurs partenaires



## Investir aux côtés d'Inter Invest Immobilier

Acteur spécialisé sur le marché patrimonial, Inter Invest Immobilier apporte le plus grand soin au choix des emplacements immobiliers. Les experts d'Inter Invest Immobilier ont à cœur de sélectionner une gamme de programmes adaptés aux différents besoins des investisseurs. Que ce soit pour un placement ou une future résidence principale, nous vous proposons des biens de grande qualité dans des zones à forte demande locative.

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979



Conception et gestion d'un Plan Epargne à capital garanti\* à la Retraite.

Agréments : gestion de portefeuilles pour le compte de Tiers et tenue de compte conservation.

\*Capital garanti à l'échéance uniquement, hors frais résiduels, par un certificat présentant un risque en cas de défaut de la BNPP.



Distribution de solutions d'investissements structurées par les sociétés du groupe auprès d'un réseau de partenaires Conseillers en Investissement Financier.

Agrément ACPR : CIB16758

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 334

\* Intermédiaire en défiscalisation Outre-mer enregistré sous le n°082019 971 006. Inter Invest est inscrite auprès du registre des monteurs en défiscalisation sous le n°102021 075 002.



Structuration et gestion de solutions d'investissement en loi Girardin\*. Acteur de référence en Girardin industriel et logement social, avec 4,5 milliards € d'actifs financés, dont 3,5 milliards € sous gestion au 31/12/2023.

Agrément ACPR : CIB09861



Société de gestion de portefeuilles. Structuration et gestion d'une gamme de fonds de capital investissement

Agrément AMF n° GP-15000006



Inter Invest Immobilier SAS  
immatriculée sous le n° RCS 824 647 556

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979  
délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France

01 56 62 00 55  
21, rue Fortuny - 75017 Paris

[www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)

*Documentation à vocation promotionnelle. Photos non contractuelles.*