



<b>L'IMMEUBLE RM42</b>	<b>3</b>
<b>LIEU</b>	<b>4-5</b>
<b>INFRASTRUCTURE</b>	<b>6-7</b>
<b>LE PROJET</b>	<b>8-9</b>
<b>NOTRE ENGAGEMENT</b>	<b>10-11</b>
<b>IMPLANTATION</b>	<b>12</b>
<b>PLANS D'ÉTAGE</b>	<b>13-19</b>
<b>COUPES</b>	<b>20</b>
<b>FAÇADES</b>	<b>21-24</b>
<b>DESCRIPTIF SUCCINCT</b>	<b>25</b>
<b>CHOIX DE BASE</b>	<b>26-27</b>
<b>INFORMATIONS</b>	
<b>COMPLEMENTAIRES</b>	<b>33</b>

#### DATE

April 2025

#### IMAGES

Seite 4 © Le Journal «La Gruyère»  
Seite 1, 3, 9, 10, 34 © Virtualconcept  
Seite 6 © Swisstopo



## L'IMMEUBLE RM42

### GROUPEMENT DE 4 APPARTEMENTS EN PPE A VILLARS-SUR-GLANE

Spacieux, lumineux, durable et contemporain.

ESPACE Logis SA conçoit et construit votre futur logement à la Route de Matran 42 à Villars-sur-Glâne.

L'emplacement exceptionnel ne manquera pas de vous séduire.

Pour couples, familles, personnes seules qui apprécient un environnement paisible et verdoyant tout en profitant de la proximité de la ville. Cette construction allie un concept architectural de qualité, un choix de matériaux de premier plan et une mise en œuvre exécutée par des entreprises régionales de renom.



## LIEU

### **VILLARS-SUR-GLANE EST LA COMMUNE LA PLUS RECHERCHEE DE L'AGGLOMERATION EN MATIERE DE LIEU DE RESIDENCE.**

Avec ses 12'500 habitants, elle se trouve être la première commune du canton de Fribourg en qualité de vie, selon la « Handelszeitung ».

Habiter Villars-sur-Glâne signifie vivre les avantages de la campagne tout en profitant d'un contexte urbain équipé de toutes les commodités de la ville.

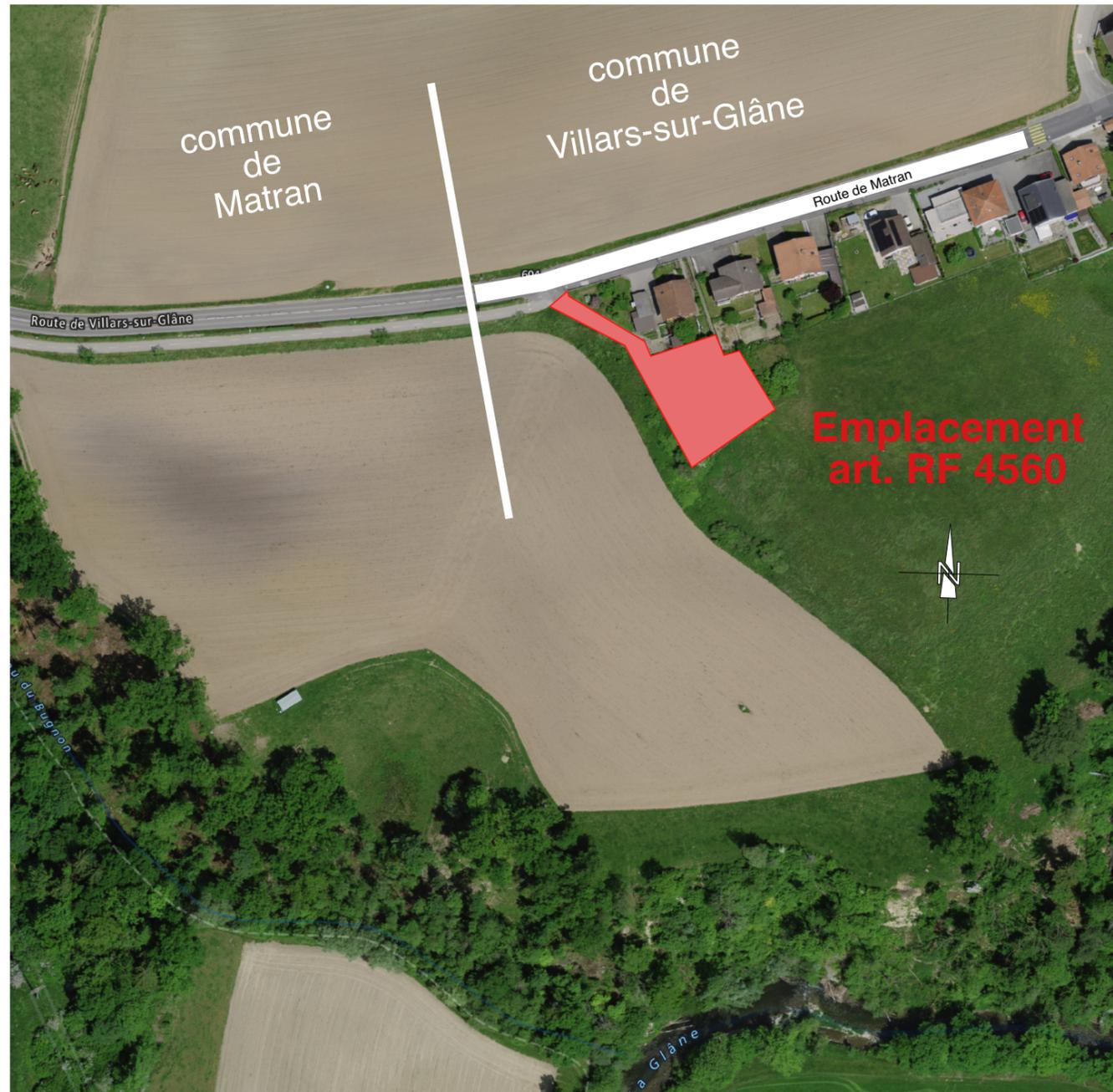
### **UNE FISCALITE PARTICULIEREMENT ATTRACTIVE**

Villars-sur-Glâne se trouve être parmi les communes fribourgeoises les plus attractives sur le plan fiscal. Le taux d'impôt communal sur le revenu est de 63,90 % et la contribution immobilière est fixée 2,5 ‰.

### **INFRASTRUCTURES ET ENVIRONNEMENT**

La situation du projet vous offre une accessibilité idéale à toutes vos activités. L'autoroute se situe à 3 minutes, la gare de Villars-sur-Glâne à quelques minutes à pied, alors que celle de Fribourg est accessible en 10 minutes avec les transports publics. L'arrêt de bus « Champ-Riond » se situe à 300 mètres de votre domicile.

La commune est richement pourvue en infrastructures et accompagnement scolaire incluant des prestations très intéressantes en matière de crèches et accueil extra-scolaire. Vous y trouvez également l'ensemble des services administratifs et commerciaux, ainsi diverses infrastructures sportives et culturelles très attractives.



## INFRASTRUCTURE

	GARE FRIBOURG	8'	
	ARRÊT DE BUS	2'	
	COMMUNE DE MARLY	6'	
	ÉCOLE PRIMAIRE	2'	
	CYCLE D'ORIENTATION	9'	
	ÉCOLE ENFANTINE	2'	
	PLACE DE JEUX PUBLIQUE	2'	
	PISCINE PUBLIQUE	14'	
	PATINOIRE	11'	
	INSTALLATION DE SPORT	2'	
	MAGASIN D'ALIMENTATION	5'	
	CABINET MEDICAL/PHARMACIE	5'	
	BERNE	45'	30'
	LAUSANNE	70'	50'
	BULLE	60'	30'

## LE PROJET

L'immeuble compte 4 appartements en PPE, répartis sur 4 niveaux. Il correspond aux critères de l'habitat moderne, notamment par une réalisation de premier ordre et le recours à des matériaux de haute performance. Il est à relever que chaque logement est au bénéfice d'une relation directe avec le terrain aménagé.

Chaque logement dispose de pièces spacieuses, d'un espace de vie avec cuisine ouverte. La disposition des espaces extérieurs orientés et réparti de manière spécifique, confère pour chaque logement calme et intimité.

Le programme prévu est le suivant :

- Niveau 0 : 1 appt. de 3,5 p.
- Niveau 1 : 1 appt. de 3,5 p.
- Niveau 2 : 1 appt. de 4,5 p. en duplex.
- Niveau 3 : 1 appt. de 5,5 p. en duplex

Chaque appartement dispose de 1 place de parc sous couvert, ainsi que d'une cave.

Les acquéreurs ont la possibilité de personnaliser leur appartement en sélectionnant les finitions qu'ils souhaitent apporter en matière de carrelage, parquet, appareils sanitaires et dans le choix définitif de la cuisine.





## NOTRE ENGAGEMENT

Nous nous engageons pour un développement durable pour toutes nos constructions, tout en mettant l'accent sur le confort.

Cela signifie concrètement :

- Chaque appartement dispose d'espaces de vie largement dimensionnés, ainsi que d'un espace extérieur assurant un ensoleillement optimal et une grande privacité.
- L'empreinte écologique du bâtiment est réduite grâce à des fenêtres à triple-vitrage, aux panneaux solaires en toiture, à une isolation à haute performance et à une production de chaleur fournie par une PAC fonctionnant avec la géothermie.
- Le chauffage au sol à basse température contribuera également au rafraîchissement des espaces en été, grâce au système de free-cooling et par là même à une régénération du sol.
- Les places de parc privées sont équipées pour un raccordement futur de bornes électriques.
- Des budgets confortables vous permettent de façonner votre logement à votre goût.
- Afin de garantir la qualité de nos immeubles, nous travaillons avec des artisans régionaux de renom, disposant de collaborateurs bien formés et d'un savoir-faire confirmé.
- Enfin, grâce à une bonne conception d'ensemble, à la qualité de l'exécution et à un choix intelligent des appareils, nous optimisons les frais d'exploitation de la PPE.

## IMPLANTATION



## PLANS D'ÉTAGE



# PLANS D'ÉTAGE



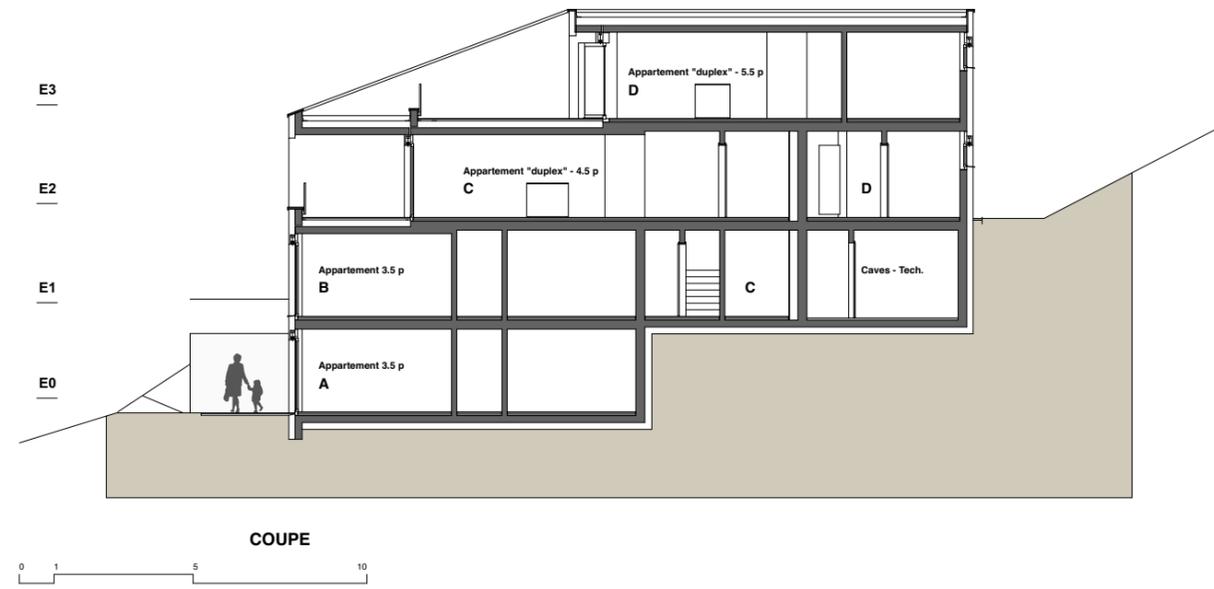
# PLANS D'ÉTAGE



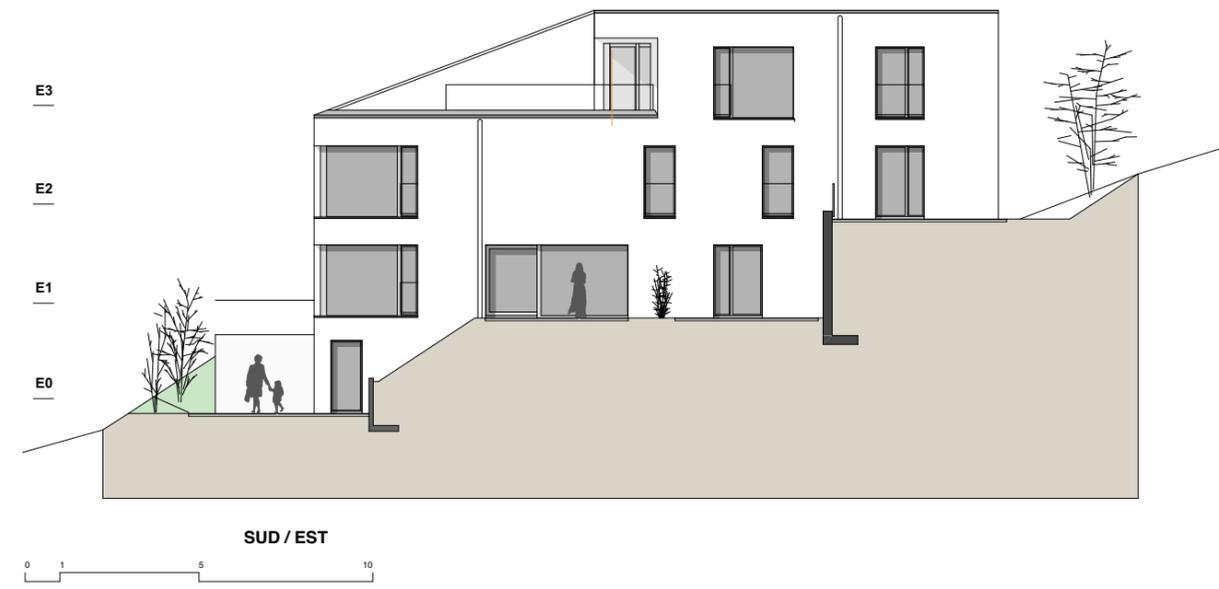
# PLANS D'ÉTAGE



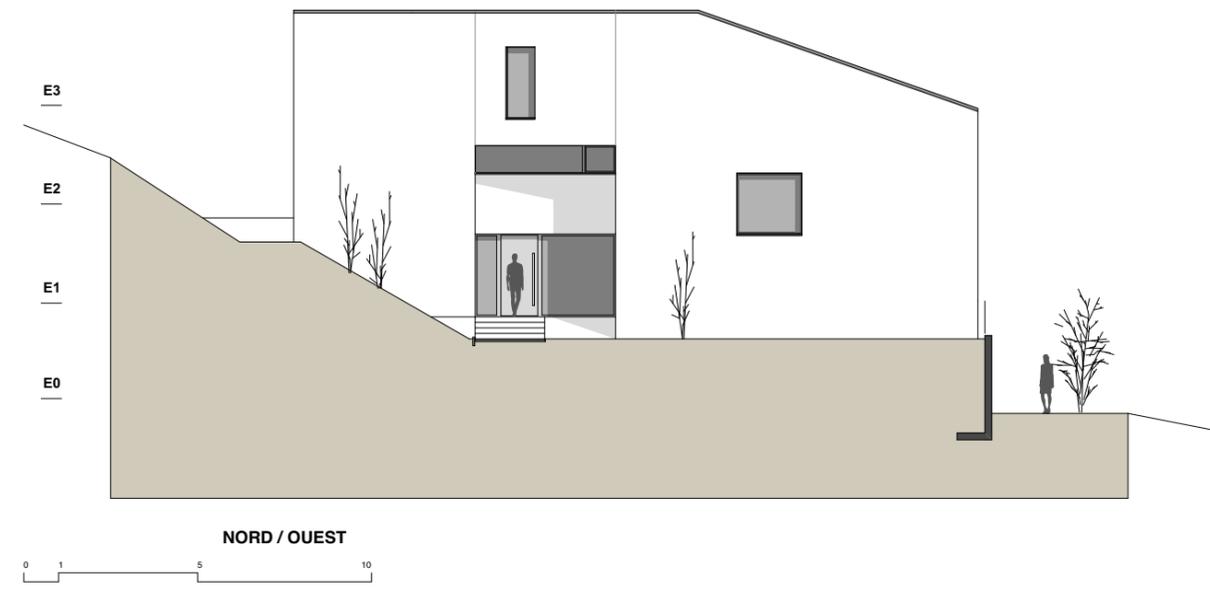
# COUPE



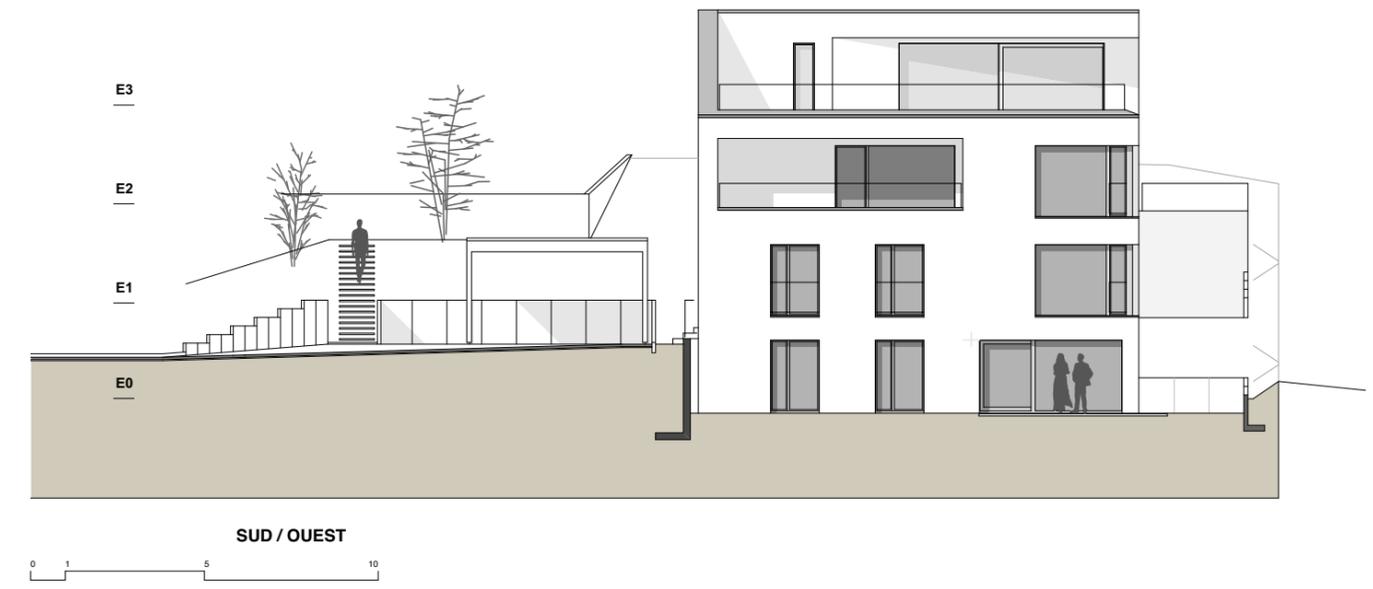
# FAÇADES



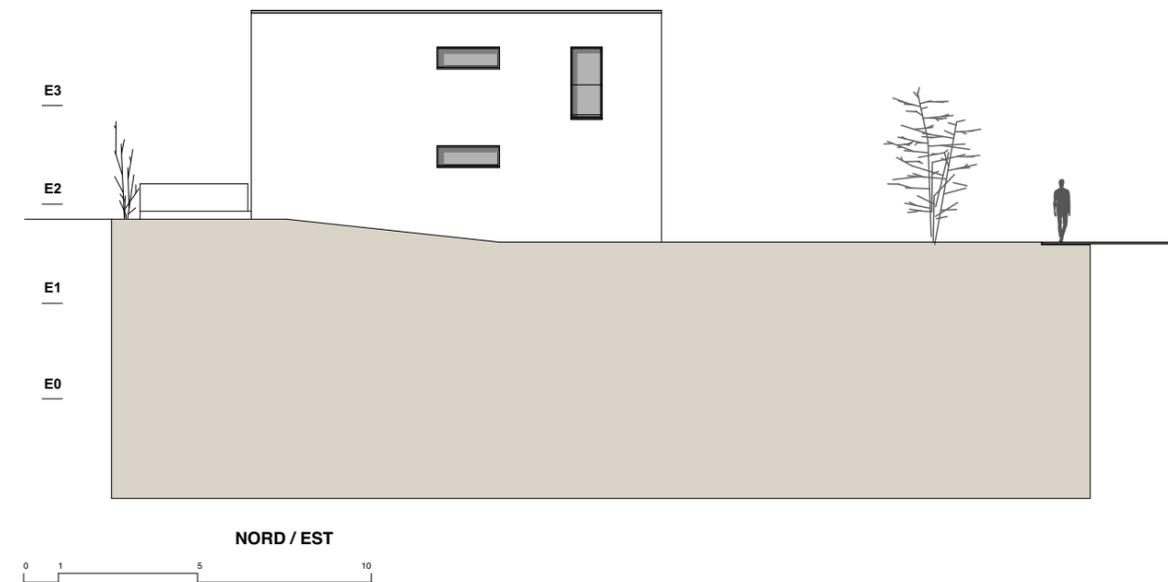
# FAÇADES



# FAÇADES



## FAÇADES



## DESCRIPTIF SUCCINCT

Descriptif détaillé sur QR - Code

### LOGEMENTS

#### ISOLATION

Isolation pour certificat énergétique CECB B. Murs et toiture isolation de 180 mm.

#### INSONORISATION

Phonique et acoustique selon la norme SIA 181.

Exigences accrues pour les cages d'escalier, d'ascenseur, les cuisines et les salles d'eau.

#### INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Pompe à chaleur (PAC), avec sondes géothermiques.

Distribution par chauffage au sol à basse température, thermostats dans chaque pièce de vie. Rafraîchissement par température élevée (free-cooling). Fonctionnement automatique.

#### INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Ampérage de l'immeuble : 63 A. Raccordement à la fibre optique.

Équipement de base : spots selon plan spécifique, 1 à 2 points lumineux par pièce, 1 prise multimédia et plusieurs prises dans chaque pièce du logement.

#### PLAFONDS

Plafonds : peinture, teinte blanc.

#### MURS EXTÉRIEURS ET INTÉRIEURS

Maçonnerie en béton armé ou terre-cuit. Crépis extérieur sur isolation : grain 2.00 mm ; crépis intérieurs sur plâtre : grain 1.00 mm.

#### INSTALLATION SANITAIRE

Appareils selon pré-choix, ventilateurs hydrostatiques dans locaux borgnes.

#### DALLES ENTRE LOGEMENTS

Béton armé + chape 50 à 60 mm, 2 couches d'isolation phonique de 20 mm, revêtement.

### MENUISERIE

Portes intérieures : exécution en bois, vide de passage : 800 x 2100 mm

Porte palière : exécution en panneaux lourds, anti-feu EI 30, vide de passage : 900x2100 mm.

### REVÊTEMENT

Parquet en chêne de 14 mm d'épaisseur dans les chambres et entrée avec plinthes en bois, carrelage dans cuisine selon délimitation sur plan, carrelage au sol et sur les murs dans salles d'eau. Fond de cave en béton taloché propre.

### FENÊTRES ET PORTES/FENÊTRES

Cadres en PVC-alu, triple vitrage, verres isolants et phoniques. Portes-fenêtres coulissantes à levage.

### LOGGIA

Revêtement : dalles en grès cérame 60 x 60 x 2 cm, posées sur plots.

Plinthes en alu. Garde-corps en verre sécurisé

### STORES

Stores à lamelles orientables en alu, commande électrique.

Coulisseaux avec garniture insonorisante.

### COMPTEURS

Compteur de consommation individuel pour eau froide, chaude et énergie de chauffage. Relevé à distance.

### CUISINES

Base : Hotte de ventilation à charbon actif long-life, plan de travail en granit, table de cuisson vitrocéramique affleurée.

Choix définitif par l'acquéreur dans le cadre du budget alloué.

### PLAN DE FERMETURE

5 clés par logement permettant d'ouvrir le logement, la boîte à lettres, la cave, les containers.

### COMMUNS

#### TOITURE

Toiture plate avec végétalisation extensive, mélange de graines « Clairière fleurie ».

#### CAGE D'ESCALIER

Éléments de béton préfabriqués, teintés dans la masse ou revêtus de carrelage et posée sur appuis phoniques.

Ascenseur Installation pour 6 personnes ou 630 kg répondant à la norme pour personnes à mobilité réduite.

#### PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE

Porte isolée en alu, avec ferme-porte automatique, gâche électrique, sonnette et vidéophone.

#### ECLAIRAGE

Enclenchement par détecteur de présence.

#### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Selon plan spécifique y.c. couvert.

### CAVES

Les caves sont considérées comme local annexe pour les logements A / B / C. Séparation de cave en claire-voie en bois.

La cave est intégrée à la typologie du logement D.

Équipement : 1 prise sous interrupteur, 1 prise triple et 1 point lumineux raccordés au compteur du logement.

## CHOIS DE BASE

### ENTREE

#### SOL

Parquet 14 mm en chêne et plinthes en bois blanc (type Quick Step Ca-denza).

Variante : carrelage

Budget CHF 80.00/m2 TTC (fourniture CHF 50.00 et pose CHF 30.00).

#### MURS

Crépi fini 1.00 mm. blanc.

#### PLAFONDS

Enduit de plâtre lissé, peinture dispersion 2 couches.

#### ARMOIRE (S)

Selon plan : penderie et rayonnage. Accès tableau électrique et collecteur de chauffage.

#### SORTIE ENTRÉE

Porte palière résistant au feu EI30, sécurisé tribloc. Affaiblissement acoustique et judas.

#### CYLINDRE

Standard KABA ou similaire, 5 clés par logement selon plan de fermeture.

### CUISINE

#### SOL

Carrelage (zone délimitée sur plan d'exécution).

Variante : parquet

Budget CHF 100.00/m2 TTC (fourniture CHF 65.00 et pose CHF 35.00).

#### MURS

Crépi fin 1.00 mm. blanc.

#### PLAFONDS

Enduit de plâtre lissé, peinture dispersion 2 couches.

#### PORTES-FENÊTRES

PVC-Métal, fixe ou coulissante (voir plan), triple-verre.

#### STORES

Lamelles en alu orientables, commande électrique.

#### AGENCEMENT DE CUISINE

Meubles : répartition selon plans (meubles hauts, meubles bas).

Budget cuisines, selon offre du cuisiniste :

Logements A / B / C: CHF 25'000.00 TTC

Logement D : CHF 32'000.00 TTC

### SEJOUR

#### SOL

Parquet 14 mm, chêne et plinthes en bois blanc.

Variante : carrelage

Budget CHF 80.00/m2 TTC, yc. pose (fourniture CHF 50.00 et pose CHF 30.00).

#### MURS

Crépi fin 1.00 mm. blanc.

#### PLAFONDS

Enduit de plâtre lissé, peinture dispersion 2 couches.

#### PORTES-FENÊTRES

PVC-Métal, fixe ou coulissante (voir plan), triple-verre.

#### STORES

Lamelles en alu orientables, commande électrique.

### CHAMBRES

#### SOL

Parquet 14 mm, chêne et plinthes en bois blanc.

Variante : linoleum ou moquette, avec plinthes en bois blanc

Budget CHF 80.00/m2 TTC (fourniture CHF 50.00 et pose CHF 30.00)

#### MURS

Crépi fin 1.00 mm. blanc.

#### PLAFONDS

Enduit de plâtre lissé, peinture dispersion 2 couches.

#### PORTES-FENÊTRES

PVC-Métal, fixe ou coulissante (voir plan), triple-verre.

#### STORES

Lamelles en alu orientables, commande électrique.

### SALLES D'EAU

#### SOL

Carrelage 30x60 cm

Budget CHF 80.00/m2 TTC yc. Pose (fourniture CHF 50.00 et pose CHF 30.00).

#### MURS

Carrelage (faïence) 30 x 60 cm.

Budget CHF 85.00/m2, yc. pose (fourniture CHF 50.00 et pose CHF 35.00).

#### PLAFOND

Enduit plâtre lissé avec peinture résistante à l'humidité

#### AMÉNAGEMENT

Adoucisseur d'eau pour l'immeuble.

Selon offre standard de Sanitas Trösch.

Pharmacie encastrée (si techniquement possible).

Budget à disposition :

Logements : A / B : CHF 12'000.00 TTC

Logement : C CHF 17'000.00 TTC

Logement : D CHF 20'000.00 TTC

#### COLONNE DE LAVAGE

Machine à laver et à sécher, yc. tout raccordement (eau, électricité, évacuation).

Budget à disposition : CHF 2'800.00 TTC yc. raccordement

### LOGGIA

#### LOGEMENT C

Equipement de base:

#### SOL

Dalles en grès-cérame 60x60 cm posées sur plots avec plinthes en alu ; dégorgeoir vers l'extérieur.

#### MURS

Isolation + crépi 2.00 mm.

#### PLAFOND

Béton brut.

#### GARDE-CORPS

Verre sécurisé.

#### ELECTRICITÉ

1 prise étanche 220 V et 3 spots au plafond

#### STORE SOLAIRE

Store à toile avec télécommande électrique.

#### SANITAIRE

Neant

### TERRASSE

#### LOGEMENTS A / B

Equipement de base:

#### SOL

Dalles en grès-cérame 60x60 cm.

#### MURS

Crépis extérieur sur isolation : grain 2.00 mm.

#### PLAFOND

Néant

#### GARDE-CORPS

Néant

#### ELECTRICITÉ

1 prise étanche 220 V et une lampe en applique.

#### STORE SOLAIRE

Store à toile avec télécommande électrique.

#### SANITAIRE

1 robinet anti-gel.

### TERRASSE

#### LOGEMENT C

Equipement de base:

#### SOL

Dalles en grès-cérame 60x60 cm.

#### MURS

Crépis extérieur sur isolation : grain 2.00 mm.

#### PLAFOND

Néant

#### GARDE-CORPS

Néant

#### ELECTRICITÉ

1 prise étanche 220 V et une lampe en applique.

#### STORE SOLAIRE

Néant

#### SANITAIRE

1 robinet anti-gel.

### TERRASSE

#### LOGEMENT D/OUEST

Equipement de base:

#### SOL

Dalles en grès-cérame 60x60 cm.

#### MURS

Crépis extérieur sur isolation : grain 2.00 mm.

#### PLAFOND

Béton apparent

#### GARDE-CORPS

Verre sécurisé

#### ELECTRICITÉ

1 prise étanche 220 V, 4 spots encastrés et une lampe en applique.

#### STORE SOLAIRE

Store à toile avec télécommande électrique.

#### SANITAIRE

1 robinet anti-gel.

### TERRASSE

#### LOGEMENT D/SUD

Equipement de base:

#### SOL

Dalles en grès-cérame 60x60 cm.

#### MURS

Crépis extérieur sur isolation : grain 2.00 mm.

#### PLAFOND

Néant

Garde-corps

Néant

#### ELECTRICITÉ

1 prise étanche 220 V et une lampe en applique.

#### STORE SOLAIRE

Néant

#### SANITAIRE

1 robinet anti-gel.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### SURFACE PPE

Surface nette + 1/2 terrasse couverte + 1/3 terrasse non couverte

### PLACE VISITEURS

1 place

### REMISE DES CLÉS

Début 2027

### RABAIS DANS LE CADRE D'UNE ACQUISITION D'UN PREMIER LOGEMENT

Selon nouvelle Loi sur les droits de mutations et les droits sur les gages, art. 19a :

- Réduction de la base de calcul de CHF 500'000.00 pour un ouvrage < CHF 1'000'000.00
- Réduction de la base de calcul de CHF 250'000.00 pour un ouvrage >CHF 1'000'001 et < CHF 1'500'000.00

### MODALITÉ DE PAIEMENT

20 % d'acompte à la signature du contrat de vente à terme  
80% à la remise des clés

### NOTAIRE, COURTAGE ET GÉRANCE

- Me Daphnée Schorderet, avocate et notaire, Etude 1700, Rue de Locarno 1, 1700 Fribourg
- Courtage : Madame Stéphanie Pharisa, Gérances Giroud SA, Rue du Centre 2, 1752 Villars-sur-Glâne
- Administration de la PPE : Gérances Giroud SA durant les 2 premières années, puis selon décision de l'assemblée des propriétaires

### VALIDATION BANCAIRE

Le projet, ainsi que les prix de vente ont été validés par la Banque Cantonale de Fribourg.

### MISE EN GARDE

Les informations (surfaces, couleurs, cotes, etc.) figurant sur la documentation de vente sont communiquées à titre indicatif et n'ont pas un caractère contractuel. Seuls les plans d'exécution signés par les deux parties feront foi.



ESPACE LOGIS

AU-DELA DE L'ARCHITECTURE

**RÉSERVATION | VENTE | INFOS**

Gérances Giroud | 026 408 95 65 ou 079 808 98 15  
info@gerances-giroud.ch

**DÉVELOPPEMENT | RÉALISATION**

ESPACE LOGIS SA | Route de Fribourg 23 | 1723 Marly | 026 435 35 90  
www.espace-logis.ch