



LAS TERRENAS — RÉPUBLIQUE DOMINICAINE

boutique

DETISA

DUHO Gallery

Place commerciale & résidences — un ensemble mixte contemporain sur
la Calle Mariano Vanderhorst, aux portes de Playa Bonita.

PLACE · COMMERCES · BUREAUX · APPARTEMENTS MEUBLÉS · ROOFTOP



Taorzon

Alentob

FILTRE · SEUIL · OASIS

Une place animée par la
lumière et les reflets de la
vie quotidienne.

SOMMAIRE

Le projet, en onze chapitres.

01	Couverture Identité du projet	01
02	Atmosphère Une introduction visuelle	02
03	L'opportunité Las Terrenas, les chiffres clés	04
04	Emplacement stratégique Aux portes de Playa Bonita	05
05	Composition du projet Trois bâtiments, une place intérieure	06
06	Concept architectural Filtre · Seuil · Oasis	07
07	Principes bioclimatiques Construire avec le climat	08
08	L'expérience du lieu De la façade filtrante au rooftop	09
09	Les plans par niveau Cinq niveaux, quatre usages	15
10	Appartements meublés Typologies 1 & 2 chambres	21
11	Données commerciales Prix, rendements, échéancier, contact	23

LAS TERRENAS

Une destination qui attire, un marché qui se structure.

La République Dominicaine est devenue l'économie la plus dynamique des Caraïbes. Las Terrenas, sur la péninsule de Samaná, en concentre l'élan : un village côtier de caractère, cosmopolite, à l'immobilier en progression continue.

11,6 M

VISITEURS RD · 2025

+ 5 - 6 %

CROISSANCE PIB ANNUELLE

+ 11,6 %

PRIX IMMOBILIER · 2025

POURQUOI DUHO GALLERY

Emplacement à fort passage, à l'embranchement de l'axe principal de Las Terrenas et de la route vers Playa Bonita.

Programme mixte combinant commerces, bureaux, appartements meublés et rooftop, pour diversifier les usages et les sources de revenus.

Place intérieure paysagère conçue comme un véritable pôle d'attraction, à l'abri du soleil, du bruit et de la rue.

Typologies compactes et meublées, pensées pour l'exploitation locative courte durée et les séjours touristiques.

Architecture tropicale contemporaine, portée par une identité forte : façade filtrante, patio central, ventilation naturelle et matériaux chaleureux.

CE QUE RAPPORTE L'INVESTISSEMENT

Las Terrenas affiche des rendements supérieurs aux destinations matures, et des prix d'achat compétitifs (2 500 – 3 600 USD/m²). Le tourisme dominicain a plus que doublé depuis 2019.

Deux modèles complémentaires : la location commerciale au m²/mois pour les locaux N0 — N2, et la gestion locative courte durée pour les appartements meublés du bâtiment Sud.

N0 — Locaux commerciaux	8,4 – 11,4 %
N1 — Bureaux & appartements	7,0 – 8,6 %
N2 — Bureaux & appartements	7,6 – 9,2 %

Estimations sur base du marché 2025, à occupation stable.

AU CŒUR DE LAS TERRENAS

À deux minutes du centre, aux portes de Playa Bonita.



À l'embranchement de l'axe de circulation principal et de la route vers Playa Bonita, DUHO Gallery bénéficie d'un fort passage et d'une visibilité rare auprès d'une clientèle locale et internationale. Un emplacement commercial stratégique, à l'entrée de l'un des secteurs les plus prisés de Las Terrenas.

Centre-ville	2 MIN
Playa Bonita	2 MIN
El Catey	30 MIN

PLAN DE SITUATION — LAS TERRENAS & ENVIRONS

Entre état existant et insertion du projet, les vues drone révèlent la transformation progressive de la parcelle. DUHO Gallery s'implante dans la continuité du contexte paysager, en structurant le site sans effacer sa relation à la végétation environnante.



SITE ACTUEL



VUE DRONE · 2025

INSERTION DU PROJET

VUE DRONE · SIMULATION

DUHO GALLERY

Trois bâtiments, une place intérieure.

Un complexe mixte de prestige sur la Calle Mariano Vanderhorst. Trois volumes — Nord, Sud, Est — composent une place intérieure paysagée, où béton brut, bois et grandes surfaces vitrées dialoguent avec la végétation tropicale.

4 240 m²

SURFACE TOTALE

5 niveaux

DONT PARKING & ROOFTOP

50 places

PARKING INTÉRIEUR / EXTÉRIEUR



COMPOSITION PAR NIVEAU

NIVEAU	PROGRAMME	SURFACE VENDABLE
N-1	Parking souterrain · caves privatives	80 m ²
N0	Commerces · terrasses · parking extérieur	1 080 m ²
N1	Bureaux · appartements meublés	980 m ²
N2	Bureaux · appartements meublés	980 m ²
Rooftop	Rooftops privatifs · piscine	1 120 m ²
Total		4 240 m²

Terrain : 2 750 m² · Surface occupée : 1 100 m² (40 %)

UNE SÉQUENCE SCÉNOGRAPHIQUE

Filtre. Seuil. Oasis.

Trois gestes, un mouvement. Le projet filtre la rue, propose un seuil, et délivre une oasis ombragée. L'architecture devient un parcours : du bruit de la ville à la fraîcheur du jardin intérieur.

01

Filtre

Une double peau de lamelles de bois tropical tamise la lumière, le regard et l'air chaud. La rue reste à distance ; l'intérieur garde sa fraîcheur. Le filtre est aussi une signature : la silhouette identifiable du projet, vue depuis la Calle Mariano Vanderhorst.

02

Seuil

Un passage couvert, sombre et étroit, conduit de la rue à la place. Le seuil ralentit le pas. Il fait basculer le visiteur d'un registre commercial à un registre habité — du dehors au dedans, sans jamais fermer la porte.

03

Oasis

Au cœur du projet, une place paysagée. Bassin, palmiers, ombre portée des bâtiments. Les commerces s'y ouvrent, les bureaux la regardent depuis l'étage, les résidents la traversent. Une fraîcheur évaporative qui rend le climat tenable même aux heures les plus chaudes.



CONFORT THERMIQUE

Construire avec le climat, pas contre lui.

DUHO Gallery est pensé pour le climat caribéen. La double peau filtre le rayonnement, le patio végétal apporte fraîcheur et ombre, tandis que la ventilation croisée favorise la circulation naturelle de l'air. Ensemble, ces dispositifs construisent un confort sobre, où la climatisation devient un appoint plutôt qu'une nécessité.

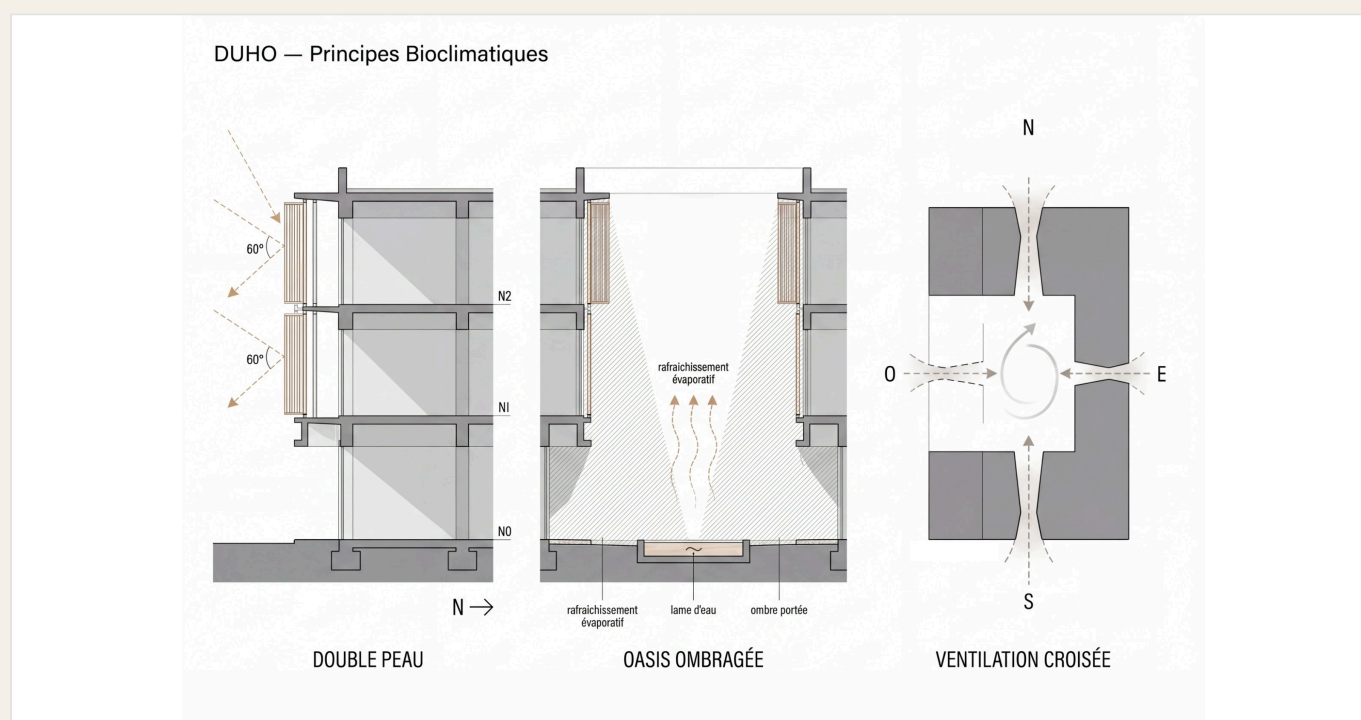


SCHÉMA TECHNIQUE

DOUBLE PEAU

Lamelles de bois inclinées à 60° sur la façade nord et sud : la lumière entre, le rayonnement direct reste dehors.

OASIS OMBRAGÉE

La place intérieure produit un rafraîchissement évaporatif. La lame d'eau et la canopée végétale baissent la température ressentie.

VENTILATION CROISÉE

Les vents dominants traversent les bâtiments d'Est en Ouest et de Nord en Sud. Chaque lot bénéficie d'au moins deux orientations.



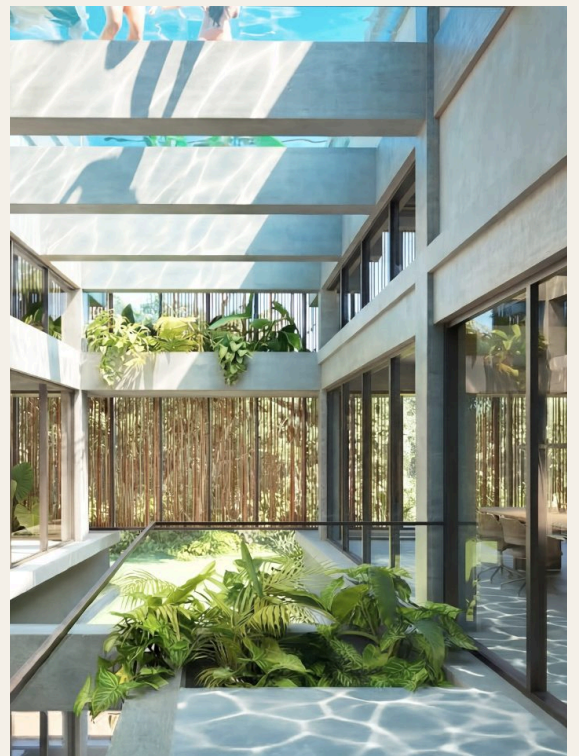
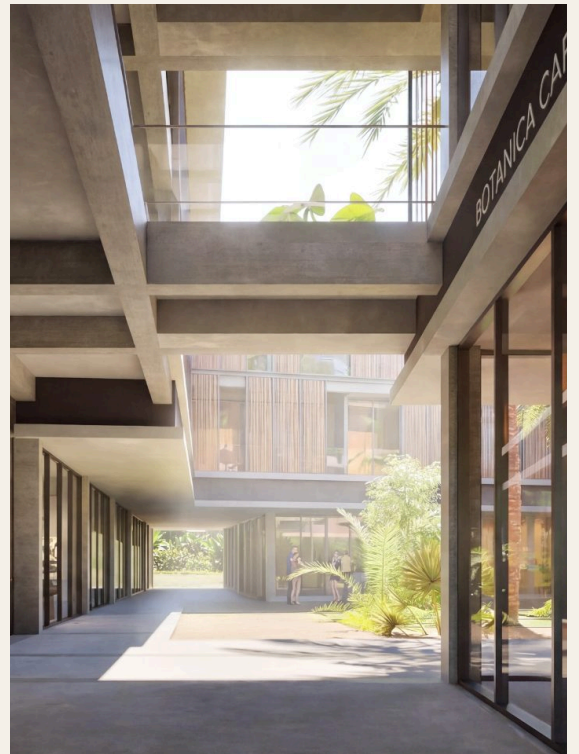
lang
ROOM 1185

ACCÈS PARKING · CALLE MARIANO VANDERHORST

La double peau mobile,
signature du projet, vue
depuis la rue.

ENTRÉE & SEUIL

Du trottoir à la place — un seuil ralenti, suspendu, presque irréel.



Le seuil principal s'ouvre dans un hall toute hauteur, surplombé par la piscine à fond vitré. En passant sous l'eau, la lumière se diffracte et projette ses ondulations jusqu'au sol, enveloppant l'entrée d'une atmosphère aquatique singulière. Cette transition suspendue marque l'arrivée au cœur du projet et évoque, dès les premiers pas, la proximité de la plage et de l'océan.



PLACE INTÉRIEURE PAYSAGÉE

L'oasis — bassin, canopée
tropicale et ombre portée, au
pied des commerces.

GALERIE COMMERCIALE & BUREAUX

Une rue intérieure, des vitrines tournées vers la place.



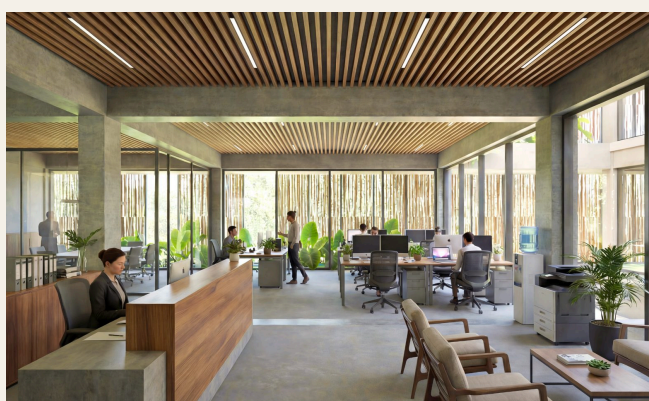
LA PLACE INTÉRIEURE — VITRINES & TERRASSES OUVERTES

NIVEAU 0



COMMERCES N0

Quinze locaux en façade rue et sur la place. Surfaces de 29 à 136 m², livrés carrelés, plafonnés, menuiseries aluminium et attentes techniques.



BUREAUX N1 & N2

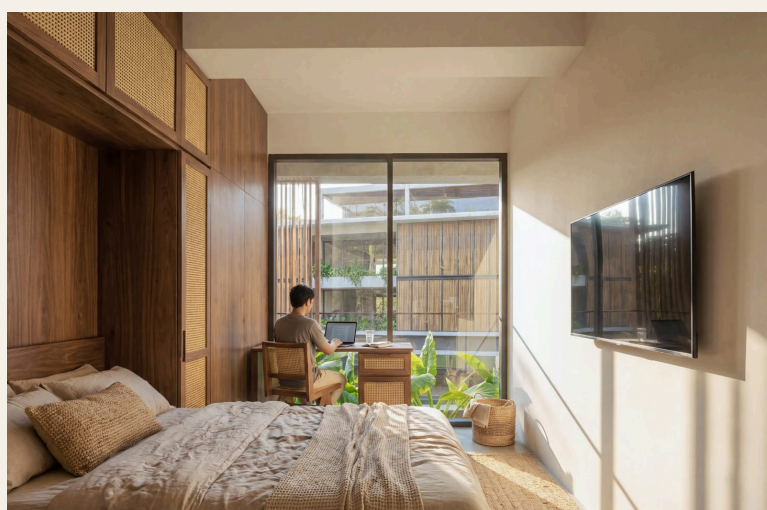
Deux plateaux modulables aux étages, bâtiments Nord et Est. Double orientation, belle hauteur sous plafond — indépendants, sièges régionaux, antennes locales.

RÉSIDENCES MEUBLÉES · BÂTIMENT SUD

Dix-huit appartements, prêts pour la gestion locative.



L'ESPACE DE VIE — SÉJOUR OUVERT SUR TERRASSE



LA CHAMBRE — COIN BUREAU, VUE CANOPÉE

40 – 70 M²

Bois tropical, béton ciré, fibres naturelles. Livrés entièrement meublés et équipés, prêts à l'exploitation locative de courte durée — Airbnb, Booking.

Surfaces 40 – 70 m²

Terrasse privée

Meublé & équipé



TOIT-TERRASSE · PISCINE SUSPENDUE

Le rooftop — cocktails, vue dégagée, fin d'après-midi.

LES PLANS, NIVEAU PAR NIVEAU

De la rue au toit-terrasse, cinq niveaux, quatre usages.

Les plans ci-après présentent la distribution des lots à chaque niveau, dans leur contexte. La numérotation des lots suit l'orientation des bâtiments : N pour le Nord, E pour l'Est, S pour le Sud.

N-1	Parking	27 places souterraines · caves & locaux techniques
N0	Commerces	15 locaux · 7 terrasses · place intérieure · parking extérieur
N1	Bureaux & appartements	Bureaux Nord & Est — appartements meublés Sud
N2	Bureaux & appartements	Bureaux Nord & Est — appartements meublés Sud
N3	Rooftop	3 lots privés · piscine

CLÉ DE LECTURE DES PLANS

	Lots vendables — commerces, bureaux, appartements
	Circulations & accès
	Noyaux verticaux & services — escaliers, ascenseurs et WC communs
	Terrasses

NIVEAU -1

N-1 · Parking souterrain & locaux techniques



PLAN N-1 · 1 : 500

Un niveau fonctionnel dédié aux stationnements, aux caves et aux espaces techniques, directement connecté aux circulations verticales du projet.

PARKING
SOUTERRAIN

27 places

GARAGE NORD / SUD

18 · 9

CAVES PRIVATIVES

C1 – C5

LOCAUX TECHNIQUES

75 m²

NIVEAU 0

N0 · Commerces & place intérieure



PLAN N0 · 1 : 500

Le rez-de-chaussée organise les flux entre la rue, les parkings extérieurs, les commerces et le patio central. Les locaux profitent d'une double orientation commerciale : visibilité depuis la rue et attractivité depuis la place intérieure. L'ensemble est livré avec un aménagement paysager tropical, un bassin central et des pergolas pour les terrasses.

LOCAUX
COMMERCIAUX

15 lots

TERRASSES

7 · 280 m²

PARKING EXTÉRIEUR

23 places

SURFACE VENDABLE

1 080 m²

NIVEAU 1

N1 · Bureaux & appartements meublés



PLAN N1 · 1 : 500

Les bureaux bénéficient de volumes généreux et d'une relation directe avec la galerie. Les appartements meublés complètent le programme avec des unités compactes, pensées pour l'exploitation locative.

BUREAUX NORD

N10 – N14

BUREAUX EST

E3 – E5

APPARTEMENTS SUD

S5 – S13

SURFACE VENDABLE

980 m²

NIVEAU 2

N2 · Bureaux & appartements meublés



PLAN N2 · 1 : 500

La distribution reprend la logique du niveau inférieur, avec des lots tertiaires et résidentiels organisés autour des circulations communes et du vide central.

BUREAUX NORD

N15 – N19

BUREAUX EST

E6 – E8

APPARTEMENTS SUD

S14 – S22

SURFACE VENDABLE

980 m²

NIVEAU 3 · ROOFTOP

N3 · Rooftop & espaces privés



PLAN N3 · ROOFTOP · 1 : 500

Le rooftop prolonge l'expérience du patio en hauteur. Il accueille de grands lots privés et des espaces communs, dans une atmosphère plus ouverte, plus calme et plus exclusive. Piscine et espaces privés livrés prêts à l'usage.

ROOFTOP NORD

N20 · 515 m²

ROOFTOP EST

E9 · 195 m²

ROOFTOP SUD

S23 · 410 m²

PISCINE SUSPENDUE

incluse

APPARTEMENTS MEUBLÉS · 1 CHAMBRE

Deux typologies compactes, A & B

Niveaux N1 et N2 identiques.

Deux typologies optimisées pour offrir un haut niveau de confort dans des surfaces maîtrisées, avec terrasse, cuisine équipée, séjour et chambre indépendante.



TYPOLOGIE A

1 chambre

40 m²

Chambre séparée, séjour ouvert sur cuisine équipée, salle d'eau et terrasse plantée.

LOTS · N1 S10–S12 · N2 S19–S21



TYPOLOGIE B

1 chambre

44 m²

Chambre séparée avec bureau, séjour ouvert sur cuisine équipée, salle d'eau et terrasse plantée.

LOTS · N1 S7–S9 · N2 S16–S18

APPARTEMENTS MEUBLÉS · 2 CHAMBRES

Trois typologies généreuses, C · D · E

Niveaux N1 et N2 identiques.

Trois configurations pensées pour accueillir couples, groupes ou séjours prolongés, avec des espaces de vie ouverts, de belles terrasses et des chambres confortables.



TYPOLOGIE C

2 chambres

56 m²

Deux chambres, séjour ouvert sur cuisine équipée, salle d'eau et terrasse.

LOTS · N1 S13 · N2 S22



TYPOLOGIE D

2 chambres

70 m²

Deux chambres, séjour ouvert sur cuisine équipée, salle d'eau et large terrasse.

LOTS · N1 S6 · N2 S15



TYPOLOGIE E

2 chambres

60 m²

Deux chambres, vaste séjour, cuisine équipée, salle d'eau et terrasse.

LOTS · N1 S5 · N2 S14

GRILLE TARIFAIRE

Niveau 0 — Commerces & terrasses

Lancement · Croisière (+15 %) · Fin de commercialisation (+30 %). Tous les prix en USD.

LOT	M ²	\$/M ²	LANCEMENT	+15 %	+30 %	STATUT
N1	36	3 550	127 800	146 970	166 140	
N2	52	3 500	182 000	209 300	236 600	
N3	58	3 250	188 500	216 775	245 050	
N4	58	3 250	188 500	216 775	245 050	
N5	39	3 250	126 750	145 763	164 775	
N6	29	3 550	102 950	118 393	133 835	
N7	29	3 550	102 950	118 393	133 835	
N8	29	3 550	102 950	118 393	133 835	
N9	29	3 550	102 950	118 393	133 835	
E1	78	3 200	249 600	287 040	324 480	
E2	39	3 250	126 750	145 763	164 775	RÉSERVÉ
S1	52	3 250	169 000	194 350	219 700	
S2	136	3 080	418 880	481 712	544 544	
S3	68	3 100	210 800	242 420	274 040	
S4	68	3 100	210 800	242 420	274 040	

TERRASSES COMMERCIALES

LOT	M ²	\$/M ²	LANCEMENT	+15 %	+30 %	STATUT
TN5	48	1 500	72 000	82 800	93 600	
TN4	48	1 500	72 000	82 800	93 600	
TN3	32	1 500	48 000	55 200	62 400	
TE1	21	1 500	31 500	36 225	40 950	
TS4	32	1 500	48 000	55 200	62 400	
TS3	32	1 500	48 000	55 200	62 400	
TS2	65	1 500	97 500	112 125	126 750	

TN · TERRASSES NORD · TE · TERRASSE EST · TS · TERRASSES SUD

GRILLE TARIFAIRE

Niveaux 1, 2 & Rooftop

Lancement · Croisière (+15 %) · Fin de commercialisation (+30 %). Tous les prix en USD.

NIVEAU 1 · 17 LOTS

LOT	M ²	LANCEMENT	ST.
N10	112	330 400	
N11	110	308 000	
N12	39	113 100	RÉS.
N13	110	308 000	
N14	39	113 100	
E3	45	130 500	
E4	45	130 500	
E5	45	130 500	RÉS.
S5	60	192 000	RÉS.
S6	70	238 000	
S7	44	154 000	
S8	44	154 000	
S9	44	154 000	
S10	40	132 000	
S11	40	132 000	
S12	40	132 000	
S13	56	179 200	

NIVEAU 2 · 17 LOTS

LOT	M ²	LANCEMENT	ST.
N15	112	302 400	
N16	39	101 400	
N17	110	275 000	
N18	39	101 400	
N19	110	275 000	
E6	45	117 000	
E7	45	117 000	
E8	45	117 000	
S14	60	207 000	RÉS.
S15	70	245 000	
S16	44	158 400	
S17	44	158 400	
S18	44	158 400	
S19	40	136 000	
S20	40	136 000	
S21	40	136 000	
S22	56	184 800	

LIGNES TEINTÉES : APPARTEMENTS MEUBLÉS (S5–S13 · S14–S22)

ROOFTOPS PRIVATIFS · 3 LOTS

LOT	M ²	\$/M ²	LANCEMENT	+15 %	+30 %
Rooftop N · N20	515	2 500	1 287 500	1 480 625	1 673 750
Rooftop E · E9	195	2 500	487 500	560 625	633 750
Rooftop S · S23	410	2 500	1 025 000	1 178 750	1 332 500

RENDEMENTS & CONDITIONS

Ce que rapporte chaque type de lot.

Du socle commercial au rooftop, DUHO Gallery associe espaces privatifs et parties communes dans une expérience cohérente, pensée pour le confort des occupants, l'attractivité des commerces et la qualité de l'investissement.

COMMERCES · LOCATION AU M²/MOIS

NIVEAU	LOYER M ² /MOIS	PRIX D'ACHAT M ²	RENDEMENT
N0 — RDC	25 USD	3 080 – 3 550	8,4 – 11,4 %
N1 — Bureaux	20 USD	2 800 – 2 950	8,1 – 8,6 %
N2 — Bureaux	17 USD	2 500 – 2 700	7,6 – 8,2 %

APPARTEMENTS · GESTION LOCATIVE COURTE DURÉE

NIVEAU	ADR / NUIT	NUITÉES / AN	RENDEMENT
N1 — Bât. Sud	80 – 120 USD	140	7,0 – 8,5 %
N2 — Bât. Sud	90 – 130 USD	140	8,1 – 9,2 %

Hypothèse : occupation < 42 % annuel. Marché Las Terrenas 2025.

ÉCHÉANCIER DE PAIEMENT

01	02	03	04	05	06
Réservation — contrat & versement	Signature du compromis de vente	Début des travaux	Fin gros œuvre — Niveau 1	Fin gros œuvre — total	Réception · remise des clés
5 %	10 %	30 %	25 %	25 %	5 %
TOTAL — ÉCHELONNÉ SUR LA DURÉE DES TRAVAUX					100 %

SÉCURITÉ JURIDIQUE

Système Torrens (Loi 108-05). Titre de propriété inscrit au nom de l'acquéreur, garanti par l'État. Droits identiques pour les étrangers. Aucune restriction, aucune condition spéciale. Dollar américain pour les transactions.

FRAIS & CHARGES

Frais d'acquisition	4 – 5 %
Charges condo estimées	~5 USD/m ² /mois



UN ENSEMBLE SINGULIER, DANS UNE DESTINATION PRISÉE.

Demandez une visite — ou recevez les disponibilités à jour.

PROMOTEUR & CONSTRUCTEUR

Stéphane Fécherolle

+1 809 258 2350

WhatsApp · Appel

fecherolle36@hotmail.com

ARCHITECTES

AC Studio

+1 829 648 9299

WhatsApp · Appel

contact@acstudio-construction.com

ADRESSE PROJET

Calle Mariano Vanderhorst

Las Terrenas 32000
République Dominicaine

AC Studio

ARCHITECTURE
LAS TERRENAS

DUHO GALLERY · 2026 / 2028 HUBLOT CARAÏBES CONSTRUCCIÓN