



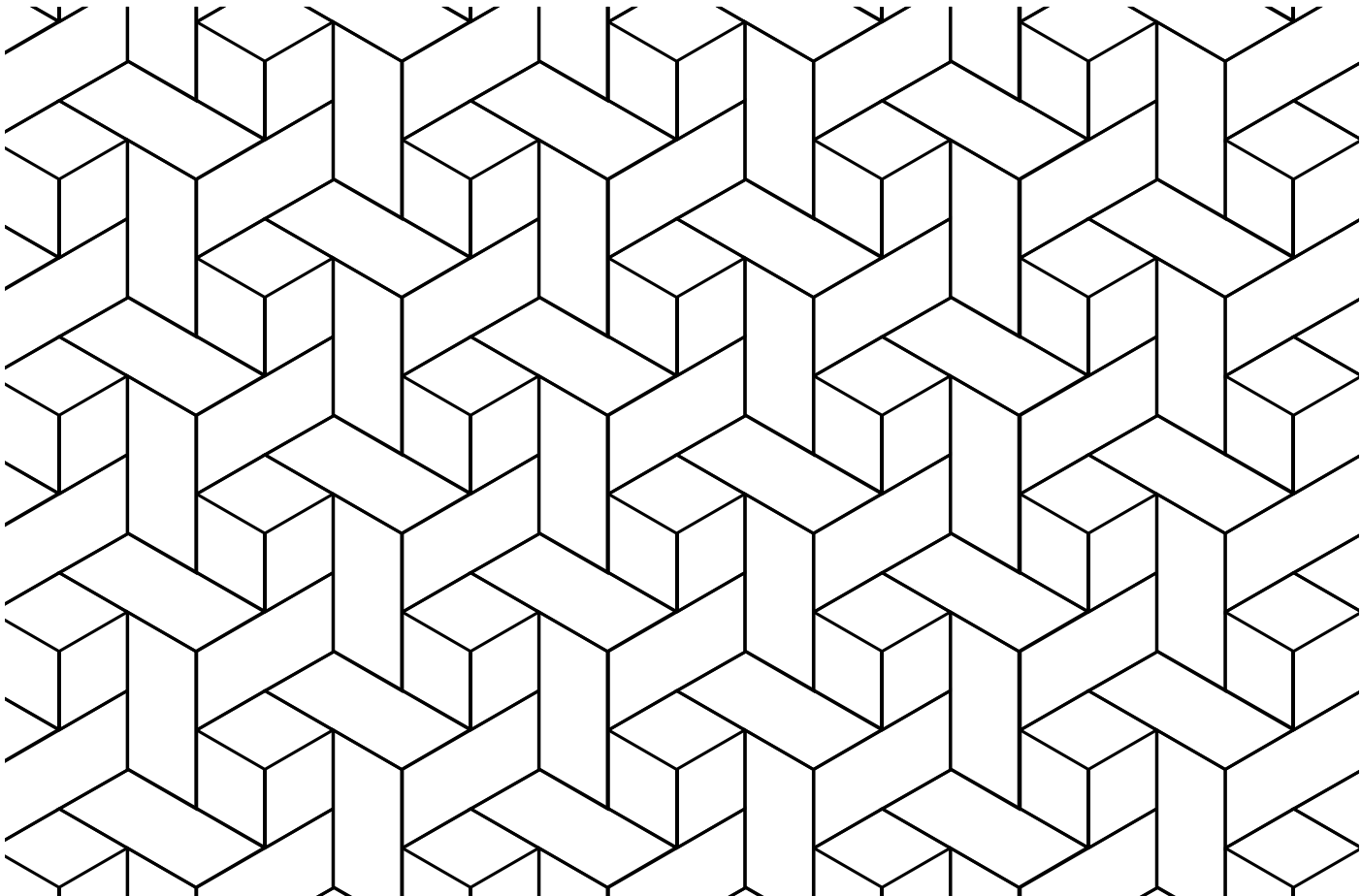
• DÉTÉLINA LYOUBÉNOVA •

CRÉER UN BIEN D'EXCEPTION

ÉTUDE DE CAS

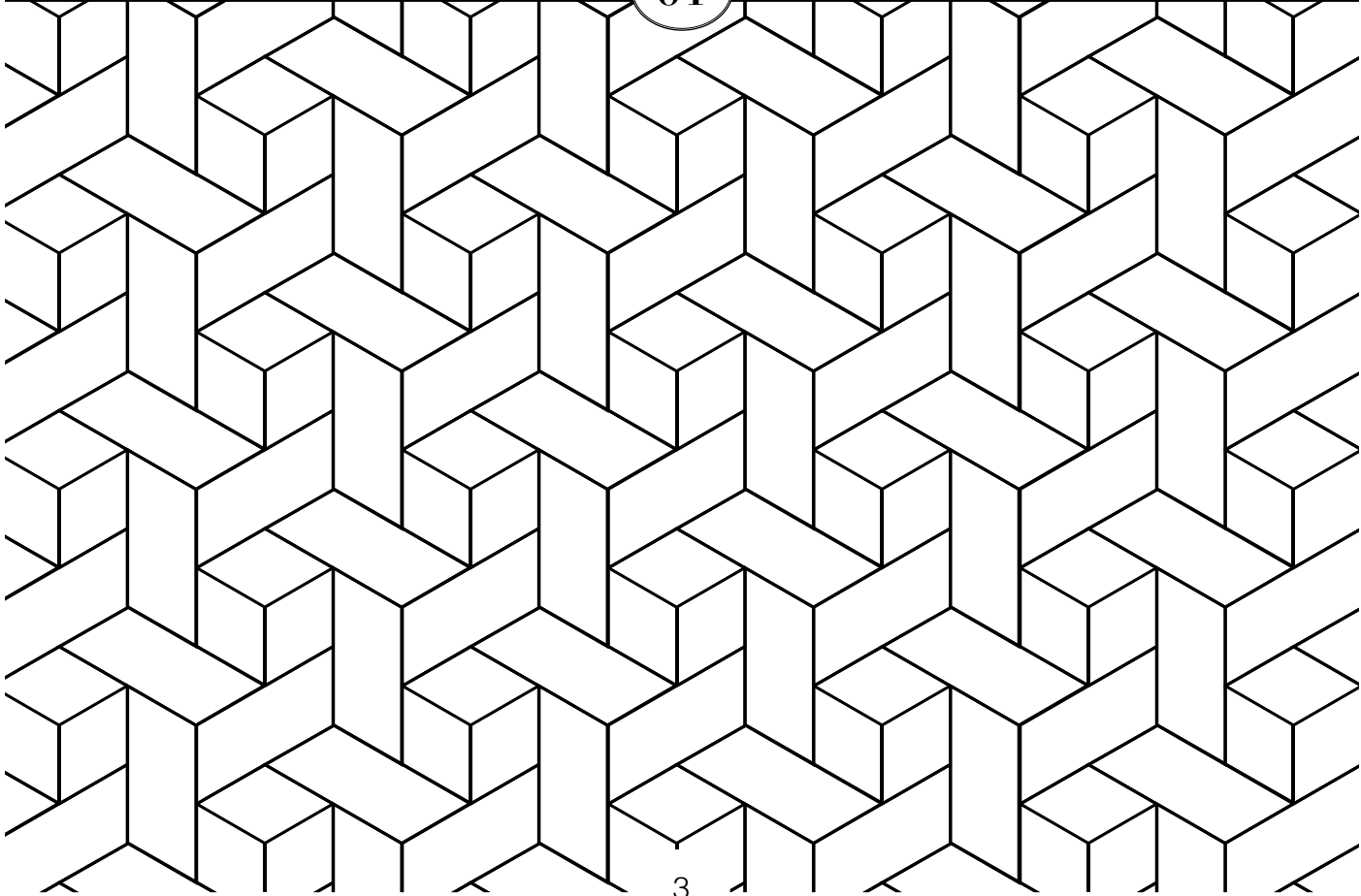
SOMMAIRE

01	IMAGINER	3
02	CRÉER	10
03	FABRIQUER	18
04	FAIRE UNE SCÉNOGRAPHIE	31
05	L'UNIVERS DES ENFANTS	37
06	LUMINAIRES	46
07	PLANS D'ARCHITECTE	52
08	BUDGET D'INVESTISSEMENT	56
09	À PROPOS DE L'AUTEUR	58
10	CONCLUSION	60



IMAGINER

01



À PROPOS

Ce livre présente un cas d'étude concret de transformation d'une maison ancienne en maison d'architecte.

Vous vous demandez certainement quel est le lien entre ce projet et la liberté financière ? Il y en a bien un : les deux projets de cette ampleur que j'ai réalisés m'ont permis de faire des plus-values exceptionnelles à la revente : respectivement 600 000 € et 500 000 €. Une fois réinvestis, ces bénéfices m'ont ouvert la voie vers la liberté financière !

Mon objectif est de vous montrer l'ampleur du chantier et l'évolution de chaque pièce. La décoration viendra ensuite sublimer le potentiel et mettre en valeur les espaces atypiques.

Cette maison se trouve en petite couronne de Paris. Elle fait 250 m² loi Carrez et 350 m² utiles. L'ensemble a été divisé en quatre lots : deux studios, un duplex et une maison de maître qui était notre résidence principale.

La plupart du mobilier a été fait sur mesure dans un atelier de menuiserie au Portugal. Le chantier a duré deux ans et a mobilisé une dizaine de personnes.



LE PRÉEXISTANT



Nous avons acheté cette maison en octobre 2015. Elle était en vente depuis un an mais peu d'acquéreurs potentiels se sont manifestés. Il y avait deux raisons à cela :

1. elle avait abrité les bureaux d'une entreprise depuis 30 ans et il y avait un flou administratif sur son statut ;
2. elle était en très mauvais état et nécessitait d'importants travaux.

Son aspect extérieur était plutôt préservé et témoignait d'une belle demeure bourgeoise. En revanche, l'intérieur était vétuste : bureaux, mobilier et décoration datant des années 1960 et n'attendant qu'une chose : être modernisés.



Nous avons tout de suite vu le potentiel et l'originalité du bâtiment, les hauteurs sous plafond et la possibilité de magnifier l'ensemble en créant un intérieur adapté à notre sensibilité et esthétique.

L'architecte a su nous proposer une réorganisation astucieuse des espaces.

Les couloirs sombres et une partie du plafond du rez-de-chaussée ont été cassés pour en faire un salon cathédrale avec une grande hauteur sous plafond. La circulation et les parties privées ont été complètement repensées.

Entourés de notre entrepreneur et notre architecte, nous avons lancé ce chantier fin 2015 et l'avons terminé deux ans plus tard.

Début du chantier : démolition et ouverture des espaces. Bruit, poussière, achat et livraison des matériaux rythment le quotidien de l'équipe du chantier.

Création d'un salon cathédrale bénéficiant d'une verrière et de sept dalles en verre au plafond.

La différence du niveau au sol s'explique par l'histoire de la maison. La partie basse était initialement un jardin, annexé au bâtiment par un ancien propriétaire.



CONSEIL N°1

VISER DES BIENS IDÉALEMENT SITUÉS,
POSSÉDANT UNE GRANDE SURFACE ET
DES DÉFAUTS CORRIGIBLES. VOUS CRÉEZ
DE BONNES AFFAIRES À PARTIR DE CAS
À PRIORI COMPLIQUÉS .



CRÉER

02



LE SALON

La salon principal est immense et bénéficie d'une ouverture directe vers le petit salon et la cuisine. Il peut facilement accueillir 20 à 25 personnes sans être encombré.

En terme de mobilier, je garde le strict minimum. Tout ce qui est superflu est éliminé. L'objectif est de laisser toute la place à l'homme (plutôt qu'aux objets), aux fêtes et aux réunions.

Le seul mobilier qui règne dans ce grand espace : piano, grand tableau (reproduction de Klimt), canapé d'angle, table basse, table à manger, ficus Lyrata et bibliothèque.

L'idée est de créer avant tout une ambiance artistique et inspirante, propice aux discussions, aux réunions de travail, à la lecture et à l'écoute de la musique !



LA VERRIÈRE

Le salon initialement aveugle, est devenu une pièce inondée de lumière. Comment nous y sommes-nous pris ?

Cette transformation a été rendue possible par l'installation d'une grande verrière sur le côté, ainsi que de trois grandes dalles de verre et quatre plus petites, réparties sur toute la longueur du plafond. Elles offrent une vue imprenable vers le ciel, les nuages et les étoiles.

La pièce de vie étant le lieu où l'on passe le plus de temps dans la journée, il est primordial de s'y sentir bien. La lumière est un élément incontournable du bien-être, ayant une grande influence sur l'énergie et le moral.

Le choix de faire du salon un jardin d'hiver et de gommer au maximum la frontière entre intérieur et extérieur fait partie d'une idée plus globale dont le but est de rendre la nature omniprésente.

Ainsi le kiwi, pointant son nez devant la verrière, est accompagné par une végétation luxuriante sur le toit terrasse au-dessus du salon.



J'ai imaginé également de créer un mur végétal au fond du salon. Ce jardin vertical a sa prolongation naturelle à l'extérieur où un autre mur végétal prend le relais sur la terrasse.

Le résultat est extraordinaire : un mur végétal de 15m de hauteur commençant à l'intérieur, se prolongeant à l'extérieur et visible au travers des dalles de verre.

Notre idée était de reconstituer en vertical le jardin horizontal supprimé à l'époque et de créer ainsi une oeuvre végétale unique.



Crédit photo : Lapinbleu18



Voici la terrasse mélangeant bois et plancher, prête à accueillir mobilier de jardin et végétation.

Orientée plein sud, cette terrasse est conçue pour être un havre de paix. C'est l'endroit idéal pour passer un moment calme en compagnie d'un ami ou d'un livre.

Le seul vis-à-vis est celui d'un magnolia grandiflora séculaire qui cache l'immeuble d'en face.

CONSEIL N°2

OUVRIR LES ESPACES POUR FAIRE
RENTRE LA LUMIÈRE ET LA
VÉGÉTATION À L'INTERIEUR DE LA
MAISON EST UNE DES CLÉS POUR CRÉER
DES PIÈCES ORIGINALES AVEC BEAUCOUP
DE CACHET.



FABRIQUER

03

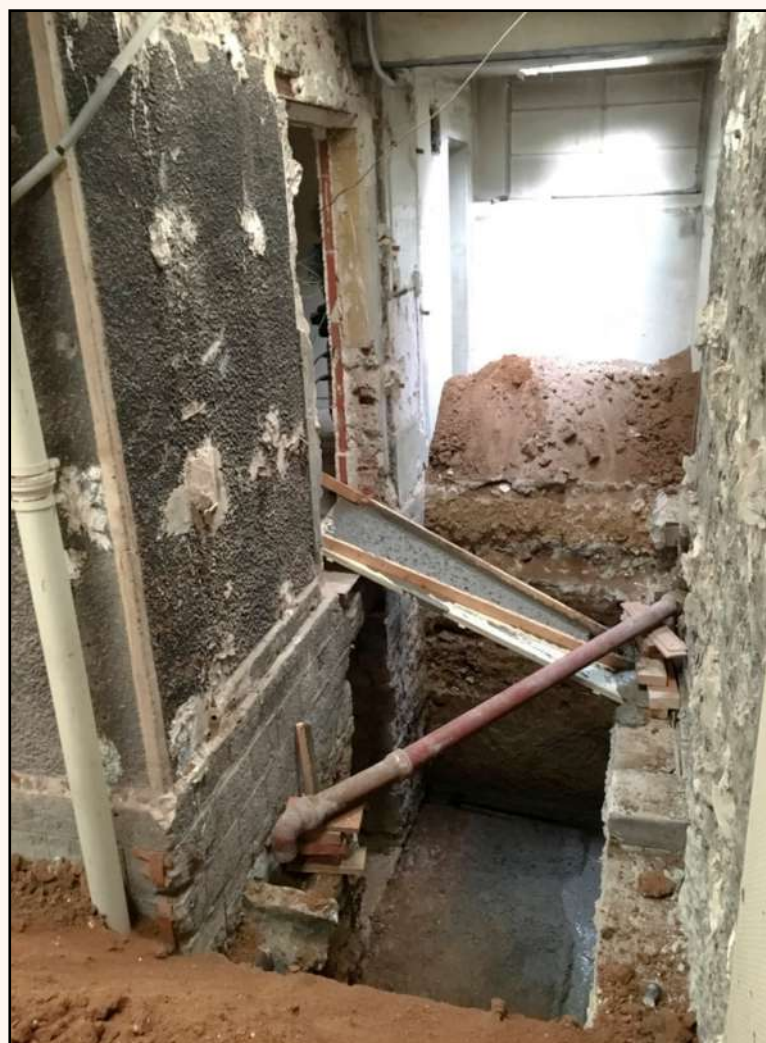


L'EMPLACEMENT

La bibliothèque est créée dans une partie cachée du salon. On a fait creuser le sol pour ouvrir vers une pièce du sous-sol, dédiée au home cinéma ou aux visiteurs de passage.

Après avoir évacué des tonnes de terre, on a créé une enclave de sept mètres de hauteur destinée à accueillir la bibliothèque sur deux murs.

Ce coin est caché à la première vue. Il faut s'aventurer jusqu'au bout du salon pour découvrir cette bibliothèque bleue digne d'un conte de fée.



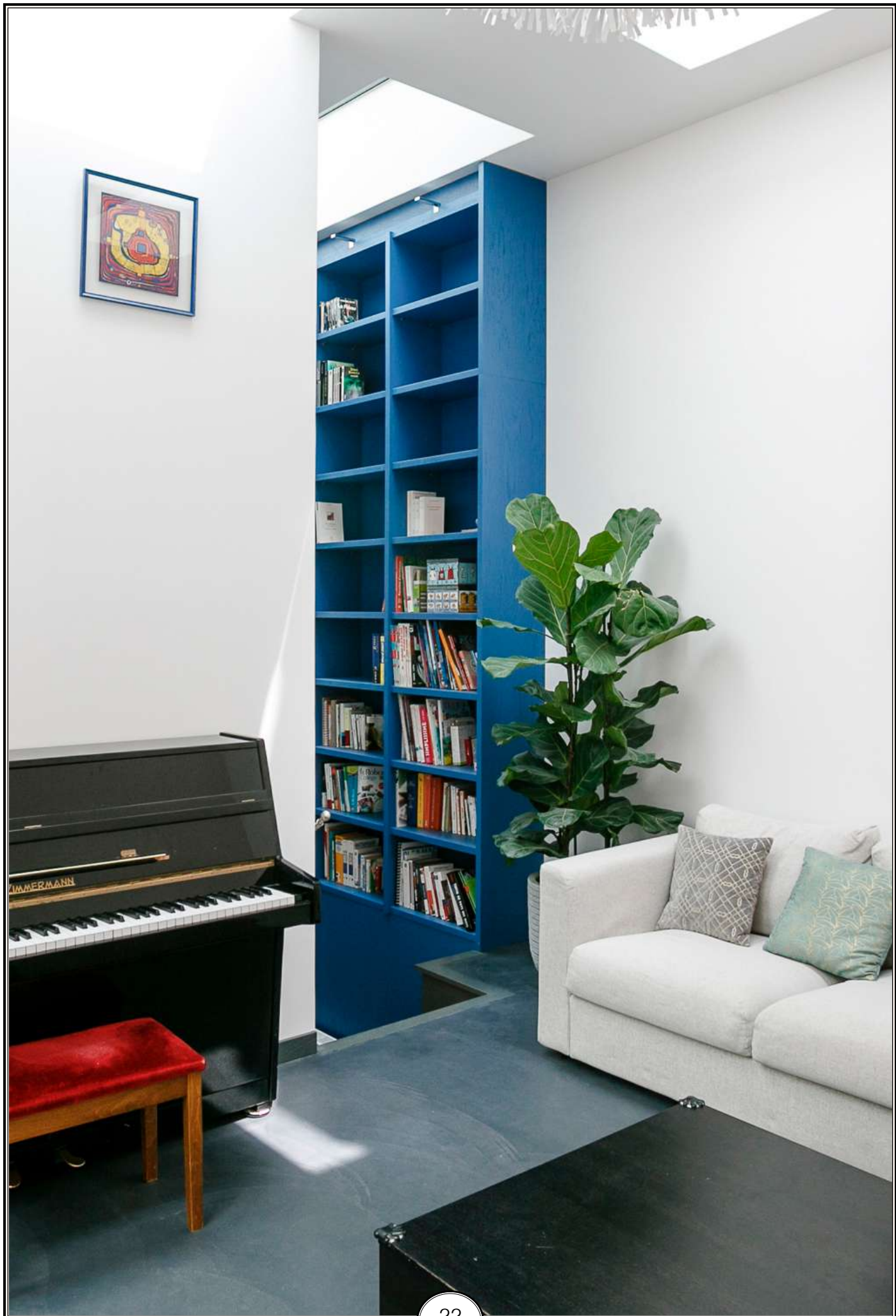
LA BIBLIOTHÈQUE

Cette bibliothèque a été imaginée, dessinée et réalisée avec l'idée d'en faire la pièce maîtresse du salon. Elle est totalement hors norme. « C'est la bibliothèque d'Harry Potter ! » s'est exclamé un jour un visiteur.

Commandée sur-mesure et apportée du Portugal, rien n'a été laissé au hasard : l'emplacement, la couleur, la hauteur, le nombre de rayons, la forme de l'échelle et l'éclairage. Tous ces éléments contribuent à créer une identité forte.

Au delà du fait que je voulais une bibliothèque qui, à elle seule, magnifie l'espace, c'est l'idée de créer un endroit privilégié de lecture qui me tenait à coeur. C'était ma façon de lier le beau à l'utile pour en faire une invitation irrésistible à la connaissance et la croissance.

Cette bibliothèque est une véritable oeuvre d'art que l'on aime contempler. Les livres représentent de petits bijoux de littérature, philosophie et économie qui ornent et valorisent l'ensemble.



Monter sur l'échelle pour atteindre les derniers rayons en haut est un vrai challenge ! C'est pourquoi les ouvrages les plus consultés sont sur les rayons en bas et ceux de moindre intérêt sont rangés tout en haut. Aller chercher des livres au sommet demande d'avoir des prédispositions d'alpiniste ! Rappelez-vous qu'on est à sept mètres de hauteur.

Le budget pour la fabrication de cette pièce maîtresse est conséquent. Toutefois, elle est unique et donne une âme extraordinaire au salon et à la maison. Tous ceux qui y sont entrés se souviennent longtemps de cette bibliothèque extraordinaire.

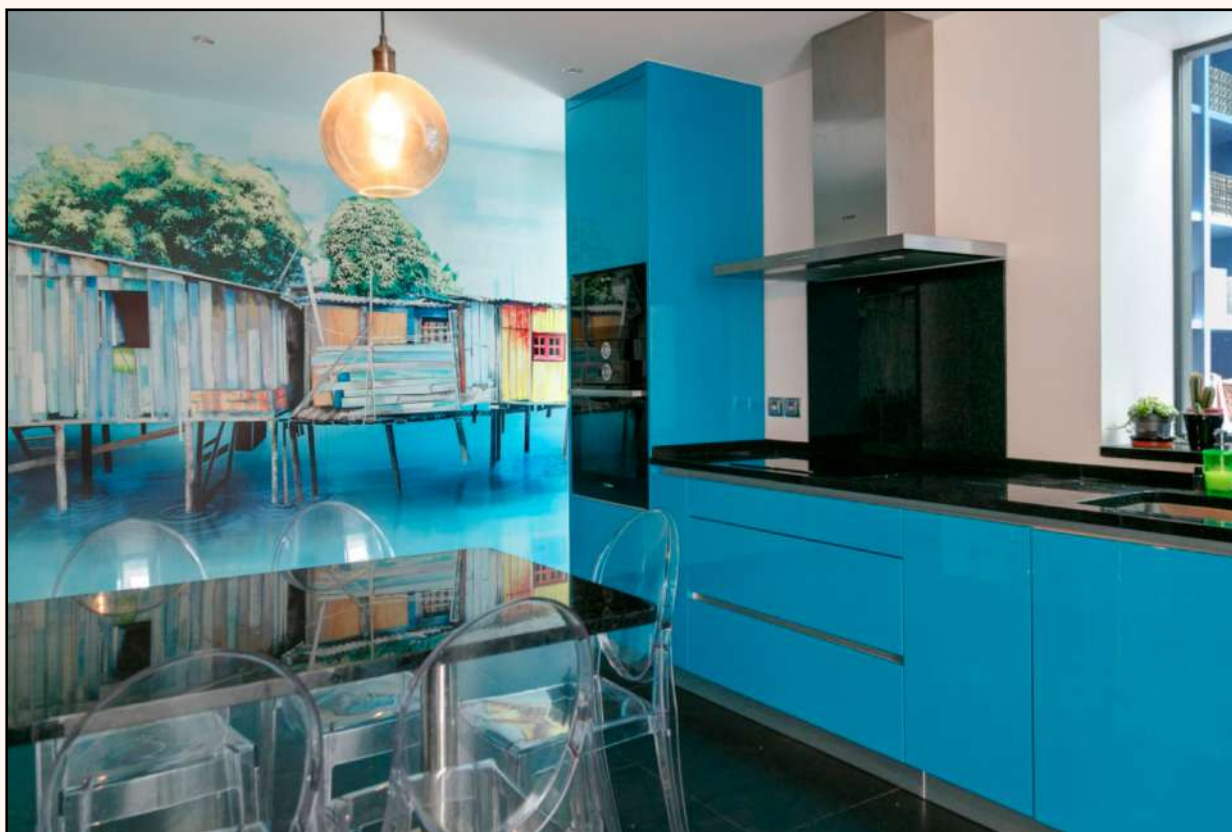
C'est la preuve qu'un seul élément peut créer l'effet coup de coeur.



CONSEIL N°3

PRIVILÉGIER LES ESPACES ÉPURÉS
À DÉCORATION MINIMALISTE MAIS
SOIGNÉE. CE SERA LE FAIRE-VALOIR DES
PIÈCES MAÎTRESSE OU DU MOBILIER
FAIT SUR-MESURE.

LA CUISINE



La cuisine est conçue comme une invitation au voyage et à la rêverie. C'est un lieu d'aventures et de découvertes.

C'est ainsi que je l'ai imaginée et réalisée.

Je ne voulais pas d'une pièce technique banale. Faire la cuisine est en soi un voyage olfactif auquel j'ai rajouté les couleurs, les photos et les matériaux qui créent un dépaysement complet !

Certains réveils sont plus difficiles que d'autres et l'on a du mal à commencer la journée. Or, cette mise en scène de la cuisine crée de l'énergie, de la beauté et envie de relever les challenges de la journée.

Tout d'abord, le bleu turquoise apaise et introduit des images de vacances et de découvertes représentées sur le papier peint.

Initialement, le mur du fond délimite la pièce et met fin à l'étendue du regard. J'ai donc inversé la tendance et créé un début de voyage.

J'invite le visiteur à plonger dans l'océan, à explorer les maisons sur pilotis et à commencer ainsi une journée pleine d'énergie.





Ensuite la suspension en verre jaune donne l'illusion d'être un astre (soleil ou lune) dans le ciel.

Les chaises transparentes et légères, inspirées de Philippe Stark, ont l'avantage de ne pas obstruer la vue et de préserver la sensation de légèreté.

Le carré au sol fait de carreaux de ciment reconstitue la forme de la table. Ils reprennent la vivacité des couleurs et des formes du papier peint en accentuant le caractère graphique de la pièce.

Enfin, le granit noir de la table et du plan de travail reflète la lumière tout en faisant rejaillir le caractère soigné de la cuisine.

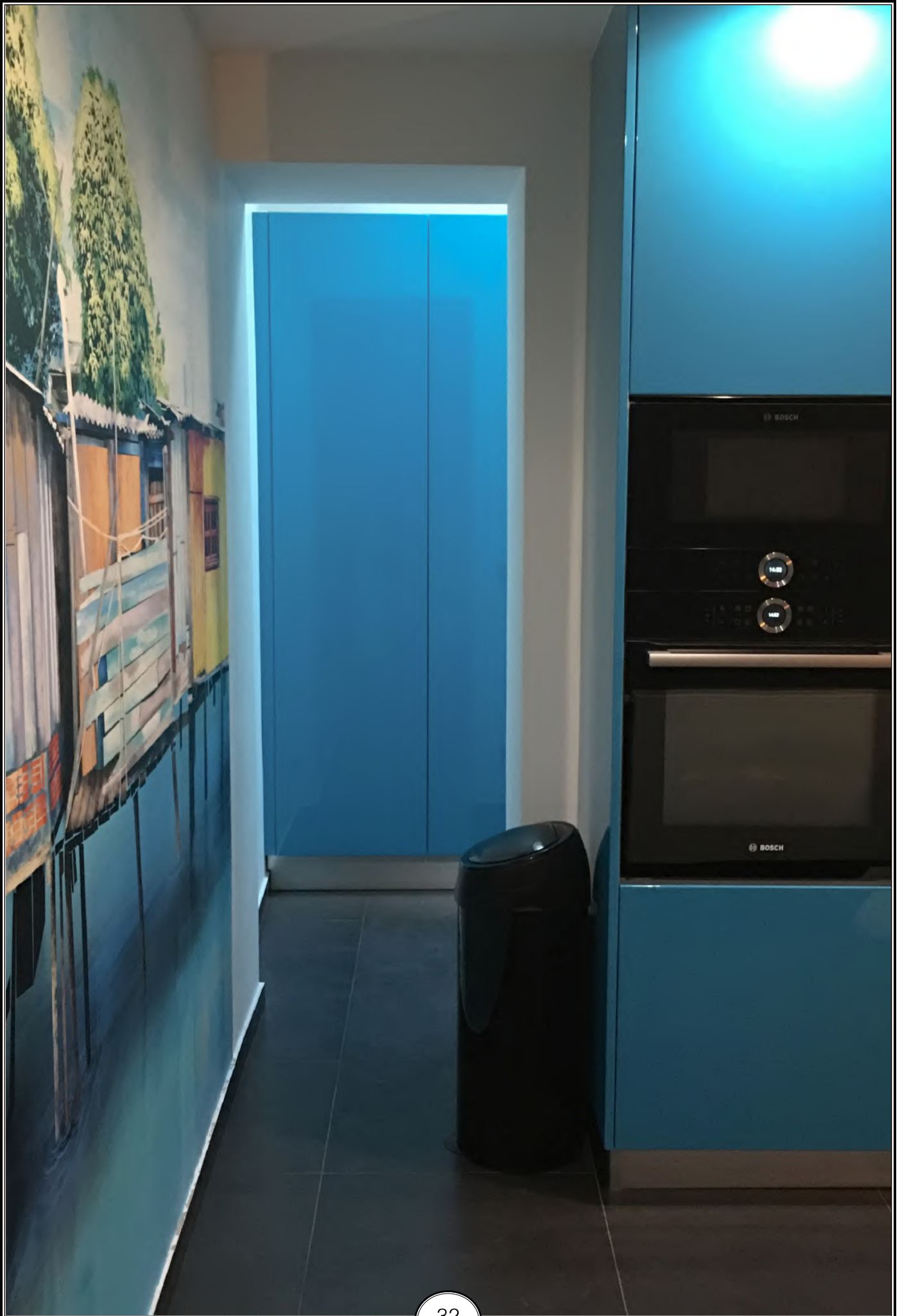
CONSEIL N°4

AMÉNAGER LES PIÈCES TECHNIQUES
AVEC LE MÊME SOIN ET CRÉATIVITÉ QUE
LES PIÈCES DE RÉCEPTION.



FAIRE UNE SCÉNOGRAPHIE

04



LE PETIT SALON

Cet espace est conçu pour être soit une salle à manger soit un endroit chaleureux pour les enfants et leurs discussions secrètes.

Ainsi les parents peuvent avoir leurs propres conversations au calme dans le grand salon.

Il offre aussi la possibilité d'y travailler occasionnellement grâce à un bureau encastré.

J'ai choisi de couvrir le plus grand mur avec un papier peint représentant les rues d'Amsterdam. Au lieu d'avoir une multitude de tableaux, ce choix me permet d'égayer l'espace en ayant une cohérence avec la décoration de la cuisine attenante.

De plus, cette photo reprend le jeu de pistes intérieur/extérieur tout en intégrant la dynamique colorée de cette magnifique capitale d'Europe.



LE FAUX ESCALIER

Cet escalier est un vestige de l'ancienne structure de la maison.

L'escalier actuel desservant les étages a été déplacé dans la tourelle de la maison. Celui-ci n'a plus d'utilité, j'aurais dû logiquement le condamner. Au lieu de cela, j'ai choisi de détourner son utilisation et de m'en servir pour une autre mise en scène.

Attenant au petit salon et à la cuisine, le mur condamné reprend le concept de distorsion de la réalité et accueille grâce à l'illusion du papier peint une belle bibliothèque ancienne.

Le visiteur peut s'y attarder, essayer de prendre un livre, à défaut de pouvoir l'attraper, s'asseoir sur les marches pour feuilleter un vrai livre, choisi dans la grande bibliothèque d'à côté.

Cet endroit me fait penser à une cachette pour des enfants qui bouquinent en partageant leurs histoires secrètes !

La dame Jeanne, qui enferme une guirlande lumineuse indépendante grâce à des piles électriques, amène un brin de fantaisie et de féerie propres au monde des enfants.

Raconter des histoires, créer de l'esthétique, embellir le quotidien, détourner les objets et les espaces de leur finalité habituelle est à mon sens, plus intéressant que de créer uniquement du pratique et de l'utile.

À quoi aurait servi un débarras de plus dans une maison qui en a déjà en abondance ?



CONSEIL N°5

UTILISER LE PAPIER PEINT POUR
INTRODUIRE DES AMBIANCES
NOUVELLES ET CRÉER DES MISES EN
SCÈNE SURPRENANTES.



L'UNIVERS DES ENFANTS

05



AVANT TRAVAUX

La même chambre de fille avant les travaux.

Bien que sa fenêtre donne sur le toit terrasse, elle est plutôt sombre et inhospitalière, tapissée avec du vieux papier peint.

Grâce aux couleurs, au mobilier sur-mesure et aux objets de décoration repensés, elle est devenue un cocon pour une artiste en herbe.

C'est la chambre de Cendrillon qui se transforme en princesse :)



LA CHAMBRE GARÇON



La chambre de mon fils a été créée sous les combles. Le challenge était d'optimiser l'espace, tout en imaginant un univers joli et stimulant pour l'enfant.

Le lit au-dessus de la mezzanine laisse toute la place au bureau et à l'espace jeux.

La partie en pente sous les combles est transformée en placards faits sur-mesure. Ils permettent de ranger toutes ses affaires. Ainsi le sol peut être rapidement dégagé pour devenir un terrain de jeux.

Les nuances froides bleues vertes apportent du calme dans un univers où l'énergie et l'action prédominent.

AVANT TRAVAUX



La même chambre sous les combles avant les travaux : un plateau brut dans un espace sombre et poussiéreux avec une toute petite fenêtre vers l'extérieur.

Il a fallu faire preuve de créativité pour aménager la surface brute qui n'était autre chose qu'un grenier, d'autant plus que la charpente contraignait la délimitation des pièces.

Cet étage servait à l'entreprise, ancien propriétaire, de lieu de stockage et archivage.

L'ajout du grand velux a considérablement amélioré la luminosité et l'aération de la chambre.

LA CHAMBRE FILLE



La chambre de ma fille est spacieuse et se situe au même étage que celle du petit garçon. Comme pour la chambre de notre fils, l'espace ainsi créé sous la mezzanine sert de dressing et le coin cocooning.

Les mêmes placards sur-mesure ont été fabriqués sous les combles.

A cela s'ajoutent quelques objets créatifs, une guirlande lumineuse, une guitare et le tour est joué !

Les couleurs vives choisies par ma petite fille viennent égayer l'espace. Le contraste entre le blanc des murs et les couleurs du mobilier et du tapis réveille l'oeil.

AVANT TRAVAUX



C'est la même chambre avant les travaux. Nous avons parfaitement isolé tout l'étage et amené l'eau et l'électricité.

Au final ce plateau a accueilli deux chambres pour enfants, un espace de rangement, une salle de bain et des toilettes, ainsi que la chambre du F2 en duplex dédié à la location.

Idée astucieuse de l'architecte : un des conduits de cheminée, qui débouchait en sous-sol au niveau de la buanderie, a été gainé pour être transformé en toboggan menant au bac de linge sale. Une trappe à chaque étage permettait d'accéder à cette descente.

Curieusement, tous les vêtements d'enfant et parfois même quelques doudous finissaient dans le bac à linge sale. Le rêve de tout parent !

ACCESSOIRES



L'aménagement des trois chambres pour enfants est similaire : espaces épurés, deux murs colorés, accueillant des objets fantaisistes accrochés un peu partout pour surprendre les visiteurs.

Les maisons d'oiseaux, les oiseaux en tissu accrochés sur un bambou, les lettres décorées, la guirlande de lucioles, l'échelle lumineuse sont autant d'objets qui rendent cet univers merveilleux !

CONSEIL N°6

CHOISIR DES COULEURS VIVES ET DES
OBJETS INSOLITES POUR STIMULER
L'IMAGINATION DES ENFANTS.



LUMINAIRES

06



APPLIQUE



Les luminaires sont un élément fondamental de la décoration. La transparence, la luminosité, les formes et les ambiances qu'ils créent sont un outil puissant pour imaginer un aménagement original ! Ils ont le pouvoir de transformer une pièce ordinaire en espace extraordinaire pour en faire une véritable scénographie.

C'est pourquoi le choix de chaque luminaire est très important et influence la valeur perçue de la maison.

SUSPENSION



La tourelle accueille l'escalier principal de cette maison.

J'ai choisi d'illuminer la cage d'escalier avec des objets végétaux, détournés en lampes. Ce sont des Calebasses séchées et sculptées qui font penser à l'art aborigène d'Australie. Elles ont été fabriquées et accrochées par le créateur dont c'est devenu la marque de fabrique.*

Elle prennent possession du donjon en créant une ambiance chaleureuse à l'orientale.

*www.silmecreation.com

ABAT-JOUR



On retrouve la même association entre luminaires et végétation.

Chaque lampe, aussi classique qu'elle soit, pourrait évoluer au contact d'éléments naturels brut et se fondre dans le style raffiné et intemporel d'un habitat respectueux de l'environnement.

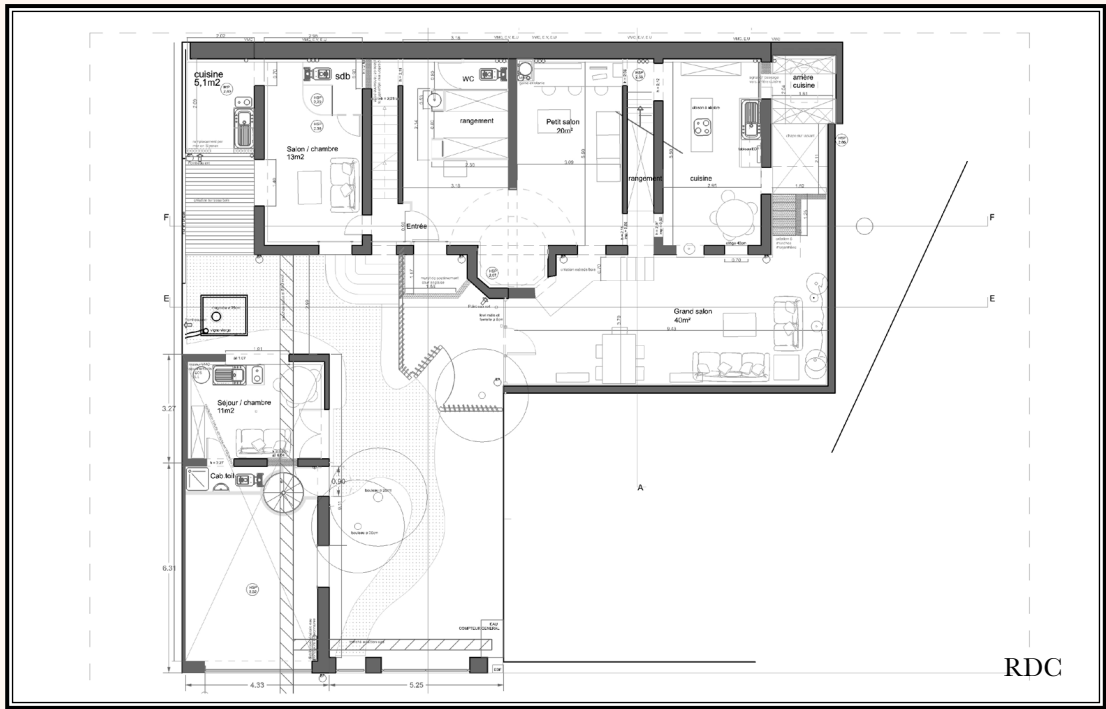
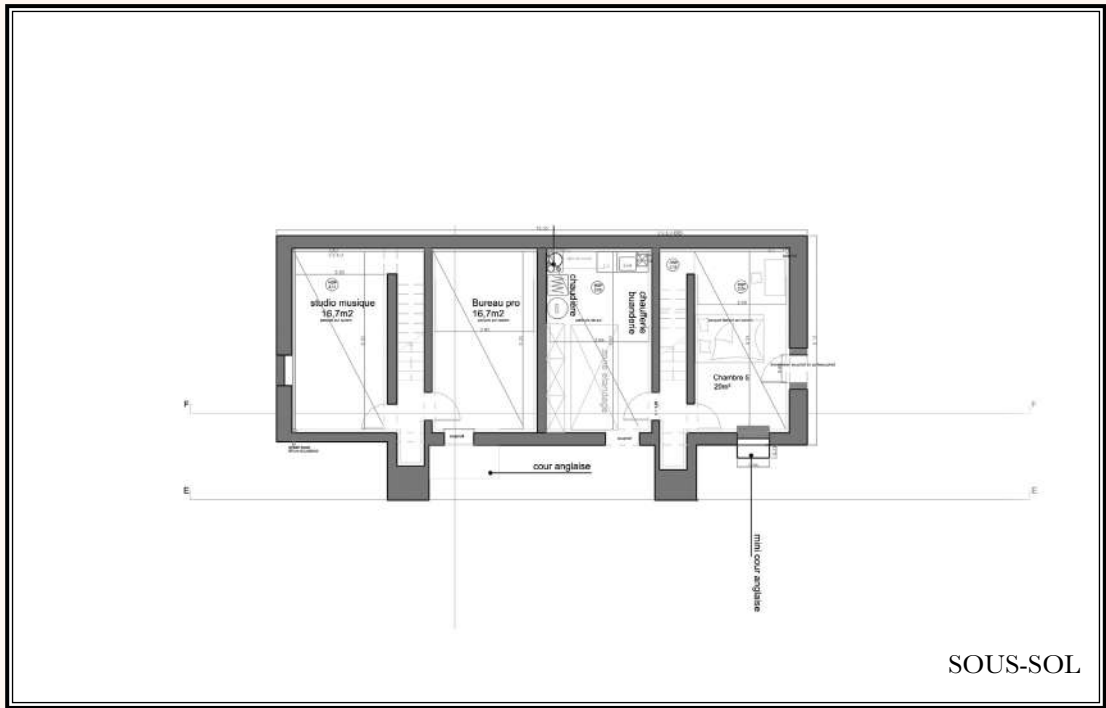
CONSEIL N°7

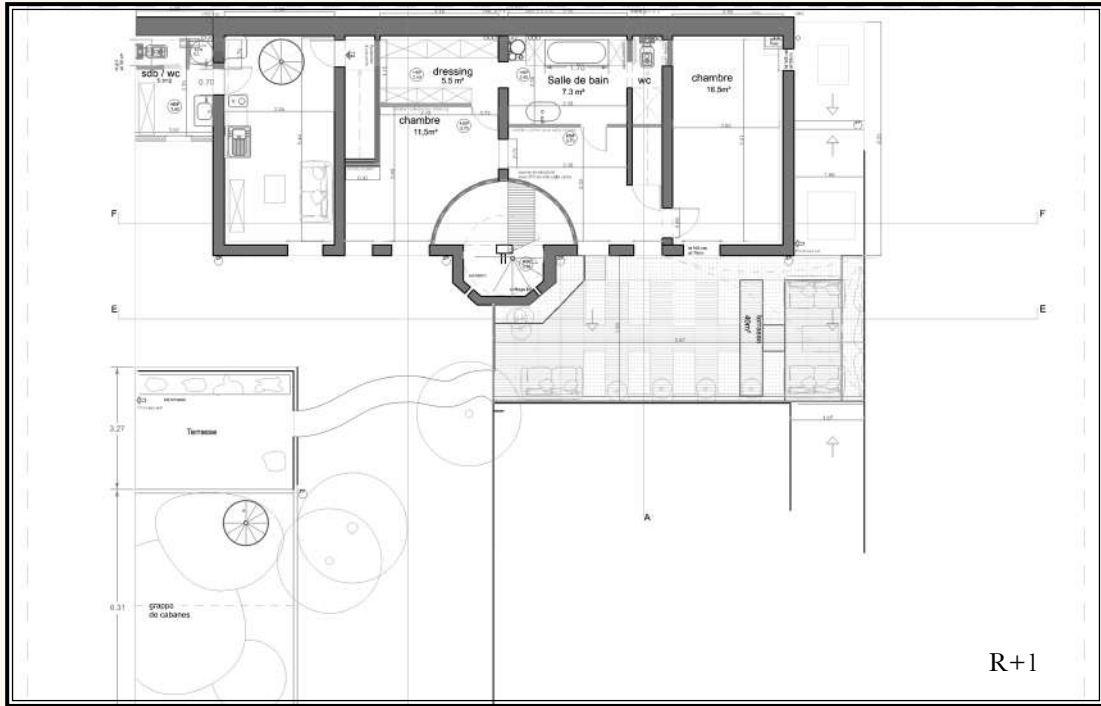
CHOISIR MINUTIEUSEMENT LES
LUMINAIRES, EN PRIVILÉGIANT LES
CRÉATIONS ORIGINALES, AVEC UN
INTÉRÊT PARTICULIER POUR LE
VÉGÉTAL.



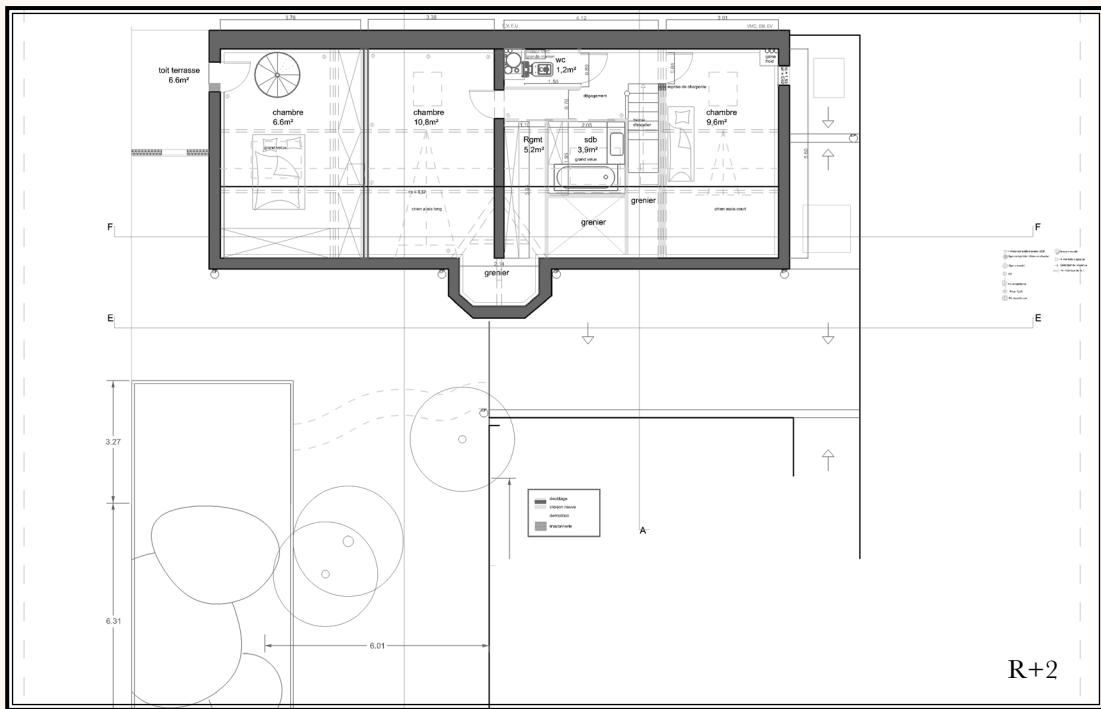
PLANS D'ARCHITECTE

07

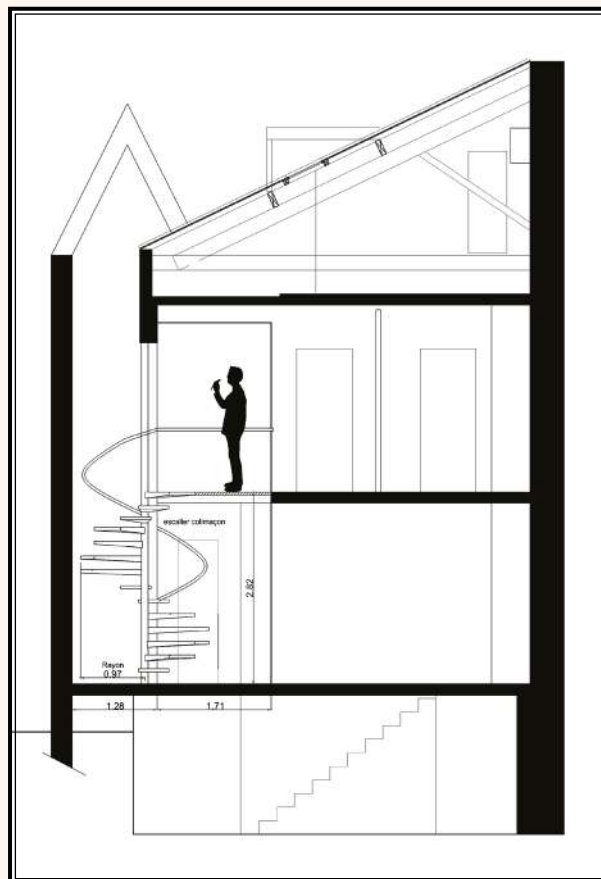
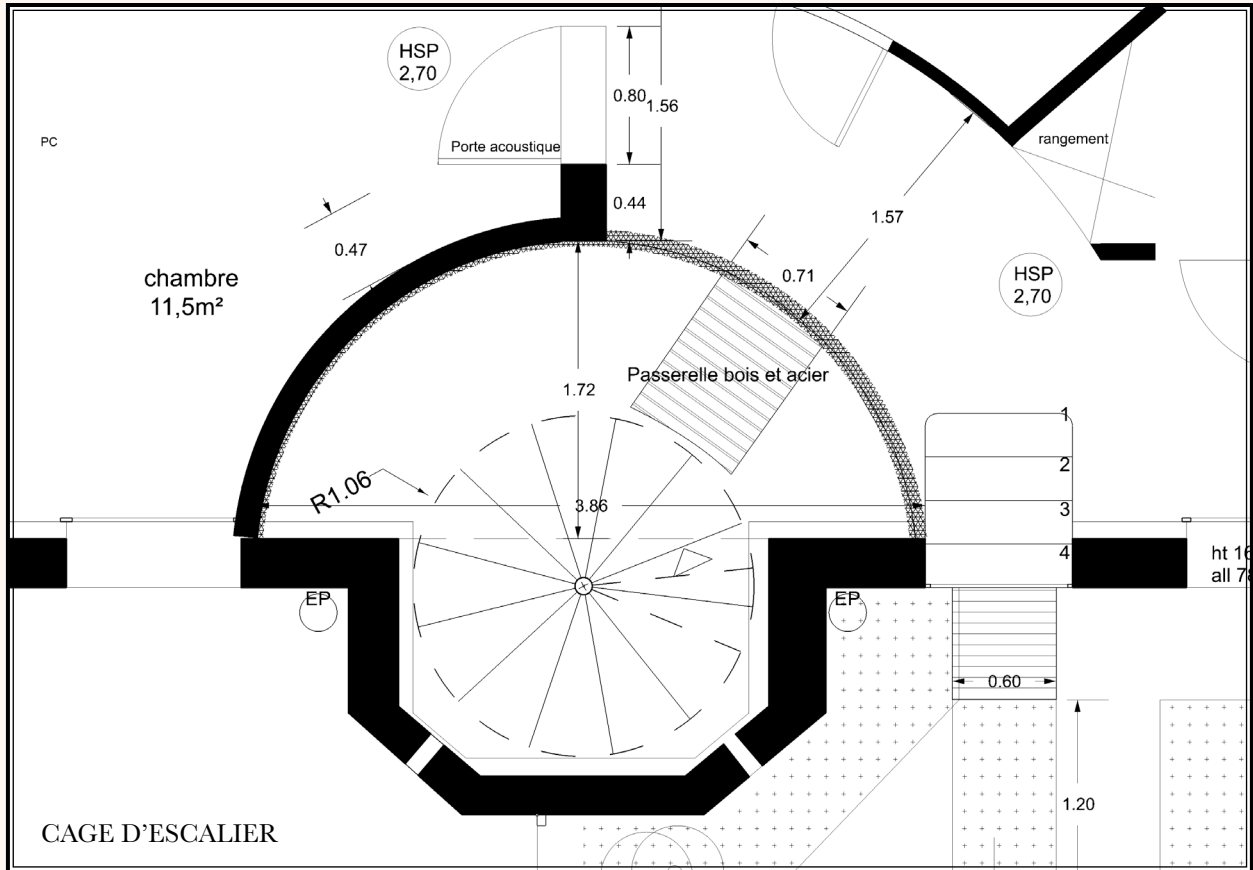




R+1



R+2





BUDGET D'INVESTISSEMENT

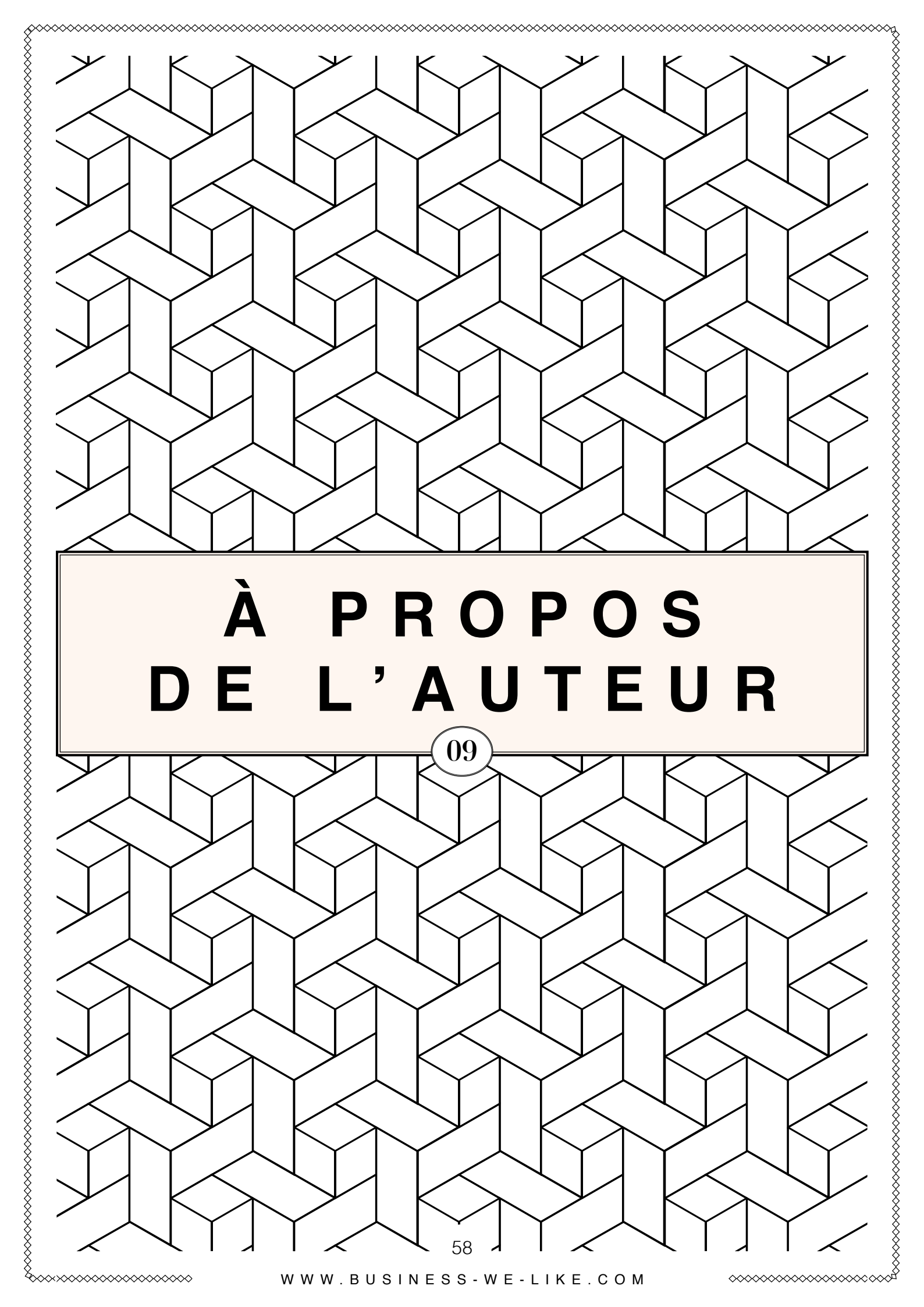
08

BUDGET D'INVESTISSEMENT	
PRIX DE VENTE	820 000 €
FRAIS DE NOTAIRE	59 000 €
TRAVAUX	490 000 €
TOTAL	1 369 000 €
APPORT	969 000 €
CRÉDIT	400 000 €
PRIX DE VENTE	1 930 000 €
FRAIS D'AGENCE	30 000 €
IMPÔT SUR LA PARTIE LOCATIVE	30 000 €
RÉSULTAT NET	501 000 €

L'apport personnel est aussi élevé parce qu'il est le fruit d'une première opération d'achat-revente ayant généré 600 000 € de plus-value.

Nous avons fait le choix de mettre la totalité de la somme générée par la vente de notre résidence principale ayant conscience du potentiel de cette nouvelle affaire.

Les mensualités du prêt immobilier n'apparaissent pas dans ce tableau car elles ont été entièrement couvertes par les loyers des deux biens en location.



**À PROPOS
DE L'AUTEUR**

09



Détélina Lyoubénova investit dans l'immobilier depuis près de 20 ans.

À l'étranger ou en France, elle a toujours misé sur des projets à très fort potentiel.

Son expérience dans le domaine culturel ou encore institutionnel et financier lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de l'investissement.

Son focus porte sur la création de biens exceptionnels porteurs de croissance rapide.

Ces projets à haute valeur ajoutée, rassemblent une large palette de compétences allant de l'analyse budgétaire jusqu'à la scénographie artistique de l'espace.



CONCLUSION

10



On arrive à la fin de ce livre qui vous montre la création d'un bien exceptionnel. Je suis ravie de pouvoir partager avec vous cette expérience très formatrice ! J'espère qu'elle sera une source d'inspiration pour vous.

Le message que j'ai voulu vous transmettre à travers ce livre, c'est d'oser réaliser les projets qui vous sont chers, d'écouter vos envies, d'y mettre de la volonté, du courage et de foncer. N'écoutez pas les réticents, les peureux et les négatifs.

Ceux qui réussissent à aller jusqu'au bout de leurs rêves sont ceux qui se relèvent à chaque fois et savent dépasser leurs peurs et croyances limitantes.

• DÉTÉLINA LYUBÉNOVA •

J'ai mis en place un programme d'accompagnement inspiré de mon expérience pour créer un bien d'exception et réaliser une plus-value hors du commun.

Si vous voulez savoir si ce programme est fait pour vous, envoyez-moi un e-mail à l'adresse: contact@business-we-like.com avec dans l'objet : « Programme MHBE »*

ME CONTACTER

*De Maison hantée à Bien d'Exception

· DÉTÉLINA LYUBÉNOVA ·

« ILS NE SAVAIENT PAS QUE C'ÉTAIT IMPOSSIBLE,
ALORS ILS L'ONT FAIT. »

MARK TWAIN

À votre succès et épanouissement !

RESTONS CONNECTÉS !



Par respect pour mon travail,
merci de ne pas partager directement ce livre, mais bien
[le lien de téléchargement.](#)



BUSINESSWELIKE

Copyright © 2020
Business We Like - Tous droits réservés