

## Réussir sa prise de photos **immobilières**



**Quelles que soient les qualités de votre bien immobilier, une bonne annonce commence par de belles photos.**

**Comment rendre votre annonce attrayante ? Comment créer le coup de cœur via vos photos ? Comment faire les meilleures vues ?**

Pour que votre bien attire l'œil, vos photos doivent être attractives et susciter l'envie. En revanche elles doivent représenter la réalité de votre bien faute de quoi la visite sera décevante et vos photos nuiront à la vente de votre bien.

**Suivez-nos conseils.**

## Faites des photos lumineuses

**Pour mettre en valeur votre bien, pensez à la luminosité.** Privilégiez la prise de vue en journée un jour où la luminosité est optimale. Ouvrez les volets et les rideaux pour laisser passer la lumière naturelle. Elle a pour avantage de faire paraître vos espaces plus grands.

Pour que la photo soit la plus lumineuse possible sans que cela apparaisse artificiel il faut minimiser les contrastes. Ainsi inutile d'avoir le soleil qui rentre directement dans la pièce sauf s'il inonde littéralement la pièce de lumière. En effet si une partie la photo est très lumineuse le reste aura l'air extrêmement sombre. Il faut donc privilégier une lumière homogène.

**Soyez vigilant sur les photos à contre-jour. Placez-vous de telle sorte à ne pas être face au soleil ou à une source de lumière.**

## Privilégiez le mode paysage

**Pour les annonces, il est fortement conseillé (voire obligatoire) d'avoir des photos au format paysage (horizontal).** Elle met en avant les espaces exposés et n'est pas déformée au moment de la publication sur les différents sites. Ces derniers étant conçus pour diffuser des images en mode paysage, ils les rognent quand elles sont en mode portrait. En revanche, ne prenez pas de photos en mode panoramique.

Vous pouvez prendre quelques photos en mode « portrait » (vertical) pour les lieux exigüs (salles de bains, toilettes) ou lorsque la configuration le justifie (escalier, pièce dont on veut montrer la grande hauteur sous plafond). Mais il est important que seulement quelques photos soient en « portrait », les photos principales et la majorité des photos doivent être en « paysage ».

**Assurez-vous de ne prendre que des photos en mode paysage sauf pour les pièces pour lesquelles ce n'est pas possible.**

## Prenez des photos à 1,20 m - 1,40 m du sol (pas à hauteur des yeux !)

Quand on prend une photo avec un téléphone il est naturel de se tenir debout et de porter l'appareil à la hauteur des yeux. C'est une erreur ! Les photos professionnelles ne sont jamais prises ainsi car cela entraîne un effet plongeant ou d'écrasement de la pièce. Un photographe professionnel utilise toujours un trépied qui maintient l'appareil entre 1,20 et 1,40 m du sol. Cela augmente le volume de la pièce et respecte mieux les proportions.

Avec un téléphone, ou sans trépied, il suffit par exemple de tenir le téléphone bien à l'horizontale au niveau de son torse ou alors de se mettre à genoux pour prendre la photo. Cela paraît étrange mais vous verrez que le rendu sera bien plus naturel.

A retenir : placez l'appareil juste au dessus en hauteur des meubles au centre de la pièce.

Les effets plongeant ou ascendants sont à proscrire.

**Vérifiez le cadrage de votre photo afin que les lignes verticales de votre bien soient respectées.**

## Prenez des photos qui permettent de comprendre l'ensemble de votre bien

L'idéal est de réaliser un parcours à l'intérieur de votre bien de manière à ce que l'on puisse comprendre son organisation. Vous accorderez une importance particulière aux pièces principales (salon, séjour, chambre) mais les pièces comme la cuisine ou les salles de bains ne sont pas à négliger.

Les photos principales demandées pour un bien sont : le séjour / terrasse / extérieur (lieux de vie), la cuisine, la salle de bain et enfin les chambres.

N'ayez pas peur de prendre trop de photos. Mais ne multipliez pas les photos trop rapidement prises. Privilégiez les photos de très bonne qualité.

**Sachez que les pièces de vie, la cuisine et la salle de bains sont les pièces qui créent rapidement un coup de cœur.**

## Rangez votre appartement ou votre maison

Un acquéreur potentiel a besoin de voir les atouts d'une pièce. Or si votre bien est encombré ou désordonné, cela peut empêcher l'acheteur de s'y projeter. Une maison arrangée est une maison accueillante. On n'a qu'une occasion de donner une bonne première impression.

Quelques conseils, dans les pièces principales :

- retirer les objets sur les tables
- cacher tous les fils apparents
- retirer les photos personnelles et objets de valeur
- retirer siège bébé ou jouets

Dans les chambres :

- Faire le lit avec deux oreillers similaires
- Retirer linge, peluches ou autre
- Retirer tout ce qui est apparent hors lampe et réveil sur les tables de chevet

En ce qui concerne la cuisine :

- Retirer un maximum d'éléments sur la table et/ou plan de travail
- Retirer torchons et serviettes
- Retirer les magnets et autres sur le frigo
- Ranger éponges, liquide vaisselle, vaisselle

Dans la salle de bains :

- Retirer serviettes et peignoirs
- Nettoyer les miroirs
- Retirer le plus possible d'éléments sur le lavabo, dans la douche ou la baignoire
- Retirer le papier toilette dans les toilettes

Les extérieurs : retirer un maximum d'éléments comme vélos, jouets etc... Dégager au maximum la vue.

**Aucun détail n'est à négliger. La poussière sur les meubles, les tiroirs ouverts et la vaisselle près de l'évier sont à bannir.**

## Valorisez la taille des pièces

Afin de mettre en valeur la taille de vos pièces, nous vous recommandons de vous placer dans un angle. Cette prise de vue permet de valoriser l'espace.

**Attention, l'utilisation du grand angle sur les smartphones peut donner un effet bocal à vos photos et déformer vos pièces.**

## Évitez les objets réfléchissants

**Il est préférable de ne pas apparaître sur les photos.** Vous devez donc veiller aux miroirs, télévisions, vitres ou aux écrans qui pourraient refléter votre image.

Éviter aussi de faire apparaître votre entourage et animaux de compagnie.  
Attention aux photos affichées chez vous.

## Vérifiez la netteté de vos photos

**Ne prenez pas de photo dans la précipitation.** Prenez le temps de bien la cadrer afin de la rendre la plus propre possible. Pour le reste assurez-vous juste que vos photos sont le reflet de votre bien et évitez les filtres qui pourraient travestir la réalité

N'hésitez pas à prendre plusieurs photos d'une même pièce. Vous pourrez faire le tri pour choisir les meilleures

## Valorisez vos atouts

**Identifiez les atouts de votre bien et mettez-les en avant.** Si vous avez une vue dégagée, un extérieur (balcon, terrasse, façade), un beau jardin (s'il est bien entretenu) n'hésitez pas à les prendre en photo car ce sont autant d'éléments auxquels les gens sont sensibles.

Les annonces qui font apparaître un extérieur sont beaucoup plus cliquées que les autres.

Enfin n'oubliez pas que l'ensemble des équipes *imkiz* est à votre disposition pour vous apporter tous les conseils dont vous pouvez avoir besoin et pour vous aider à choisir vos meilleures photos pour votre annonce au **09 72 12 84 04** ou par mail à **contact@imkiz.com**.