



25

CONSEILS

POUR VOS ANNONCES IMMOBILIÈRES



PHOTOS
HDR



PLANS
2D



VISITE
VIRTUELLE 360°

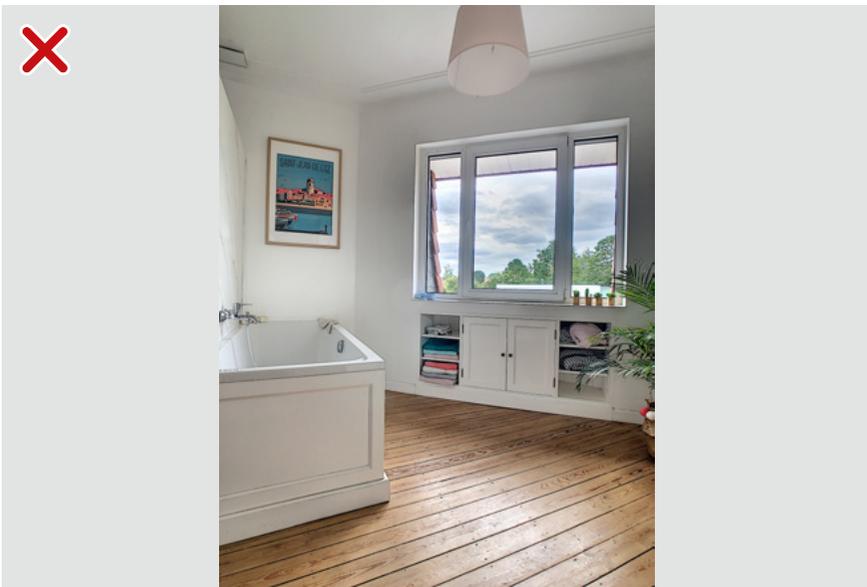


VIDÉOS



CERTIFICAT
LUMINOSITÉ

1. MODE PAYSAGE 4/3



Les photographies immobilières sont généralement destinées à la vente et à la location d'un bien. Leur vocation principale est la publication sur une ou plusieurs petites annonces en ligne. Étant donné que tous les sites de petites annonces sont prévus pour afficher des photos prises en mode paysage, il est conseillé d'éviter tous les autres formats (portrait, carré, 16/9).



2. UTILISER UN OBJECTIF GRAND-ANGLE



Le grand angle permet de mettre en avant la surface et la hauteur sous plafond d'une pièce, et sera utile aussi bien pour les petites pièces que pour les grandes.



3. TENIR L'APPAREIL À LA VERTICALE



Pour éviter que les murs, portes et fenêtres ne soient penchés sur vos photos, il faut tenir l'appareil verticalement bien droit. Un niveau à bulle ainsi qu'un trépied faciliteront grandement vos prises de vues de ce point de vue. Certaines applications photo incluent un niveau à bulle.



4. UTILISER UNE APPLICATION OU UN LOGICIEL HDR



La technologie de HDR (ou bracketing) permet de gérer le contraste de luminosité entre extérieur et intérieur et d'éviter tous les contre-jours.



5. MONTRER SI POSSIBLE TOUTES LES FENÊTRES



Le fait de montrer la source de lumière sur la photo permet de mettre en avant la luminosité naturelle d'une pièce. Cela permet aussi de montrer la vue extérieure. La photo avec fenêtre est généralement plus colorée, plus contrastée et donc plus impactante.

6. PRENDRE LA PHOTO DEPUIS UN DES ANGLES DE LA PIÈCE



C'est en positionnant l'appareil photo dans un angle que l'on a le plus de recul. Il est conseillé aussi de cadrer de sorte à montrer 2 murs sur chaque photo (et non 3). En procédant ainsi, les pièces paraissent plus larges, plus profondes et donc plus spacieuses.



7. HAUTEUR DES PRISES DE VUES INTÉRIEURES ENTRE 1M ET 1,30M



Lorsque l'appareil photo est trop haut (par exemple à la hauteur d'une personne debout), le plafond est trop visible et le sol pas assez visible. La pièce paraît plus petite et basse de plafond, ce qui est bien sûr à éviter, d'où la recommandation de se placer entre 1m et 1m30 de hauteur.



8. ÉTEINDRE LES LUMIÈRES DANS LES PIÈCES POURVUES D'UNE FENÊTRE



Il y a 2 raisons d'éteindre les lumières dans les pièces qui bénéficient d'un éclairage naturel :

1. Eviter le risque de taches jaunes car la lumière artificielle est différente et moins blanche que celle du soleil.
2. Eviter surtout de donner le « sentiment » que la pièce est sombre ou peu lumineuse.



9. OUVRIR LES RIDEAUX/VOLETS/STORES AU MAXIMUM



Les rideaux sont à ouvrir au maximum pour les mêmes raisons que les voilages.



10. PRENDRE LES PHOTOS EXTÉRIURES ENTRE 1M70 ET 3 M



La photo prise à 1m70 et 3m permet de rendre plus visible le rez-de-chaussée de la maison située au centre, de montrer moins de route et plus de ciel, donc d'avoir une photo plus agréable et plus équilibrée.



11. MONTRER 2 FAÇADES (LORSQUE C'EST POSSIBLE)



Le fait de montrer une deuxième façade permet à la personne qui regarde votre photo d'avoir une idée de la profondeur de la maison. Votre photo donne donc des informations plus précises aux candidats.



12. CIEL BLEU SANS NUAGES



Si le ciel est gris ou nuageux le jour de la prise de vues (fréquent surtout l'automne et l'hiver), il est possible de le faire remplacer par un beau ciel bleu sans nuage (ce qui sera bien plus rapide que d'attendre une journée ensoleillée et de retourner sur place prendre de nouvelles photos).



13. ENLEVER LES TAPIS POSÉS SUR DU PARQUET



- Les tapis colorés ont 4 effets négatifs :
1. Attirer le regard sur un élément qui ne fait pas partie de la vente
 2. Masquer le revêtement de sol
 3. Couper l'espace et donner l'impression de pièces plus petites
 4. Risquer, par son style, de déplaire à une partie des clients potentiels.



14. RETIRER LES NAPPES DES TABLES



- Il est conseillé de retirer les nappes des tables (sauf si la table est noire ou en verre).
Il y a 2 raisons principales :
- les nappes qui ont une couleur ou un style particulier pourraient déplaire.
 - l'image sera allégée, une table sans nappe paraîtra plus « fine ».



15. CHANGER LES DESSUS DE LIT



Les couvre-lits occupent souvent une place centrale et importante sur une photo de chambre. Ce qui peut nuire à votre photo de chambre, ce sont de couvre-lits sombres (qui assombrissent votre photo) ou des couvre-lits colorés ou à motifs qui vont attirer l'attention d'une part et risquent plus de déplaire que de plaire à vos candidats. Le plus simple est d'investir dans un grand couvre-lit beige que vous posez sur les lits avant de les prendre en photo.



16. OUVRIR LES PORTES ENTRE LES PIÈCES



L'ouverture d'une porte menant à une autre pièce présente 2 avantages :
1. Donner plus de profondeur à votre photo et mettre en valeur l'espace.
2. Indiquer quelle est la pièce qui se trouve derrière une porte.



17. RETIRER LES TABLEAUX



Il est possible de retirer, soit manuellement, soit en retouche photo, tous les tableaux et photos des murs, ce qui permet d'alléger, de dépersonnaliser la photo et aussi d'éliminer le risque de vol d'œuvres d'art.



18. MEUBLER LES PIÈCES VIDES



Comme pour les séjours, la fonction de la pièce devient explicite, la pièce paraît plus spacieuse et les internautes peuvent plus facilement imaginer dormir sur le futur lit de leur future chambre.



19. RANGER



Il est conseillé de retirer les rideaux de douche, souvent colorés, avant de prendre des photos. Cela permet de simplifier les photos, d'éviter des fautes de goût et de mettre en valeur la douche.



20. METTRE UNE PHOTO DE CHAQUE CHAMBRE SUR L'ANNONCE



En effet, une pièce qui ne fait l'objet d'aucune photo n'existe pas aux yeux des internautes.



21. PLUS DE 15 PHOTOS PAR ANNONCE

1



FAÇADE CÔTÉ JARDIN

2



TERRASSE

3



FAÇADE CÔTÉ RUE

4



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

5 & 6



SÉJOUR ET SALLE À MANGER (2 PHOTOS)

7



CUISINE

8



PLAN DU 1ER ÉTAGE

9 À 12



CHAMBRE (4 PHOTOS)

13 & 14



SALLES DE BAINS (2 PHOTOS)

15 & 16



ESCALIERS ET COULOIRS (2 PHOTOS)

17



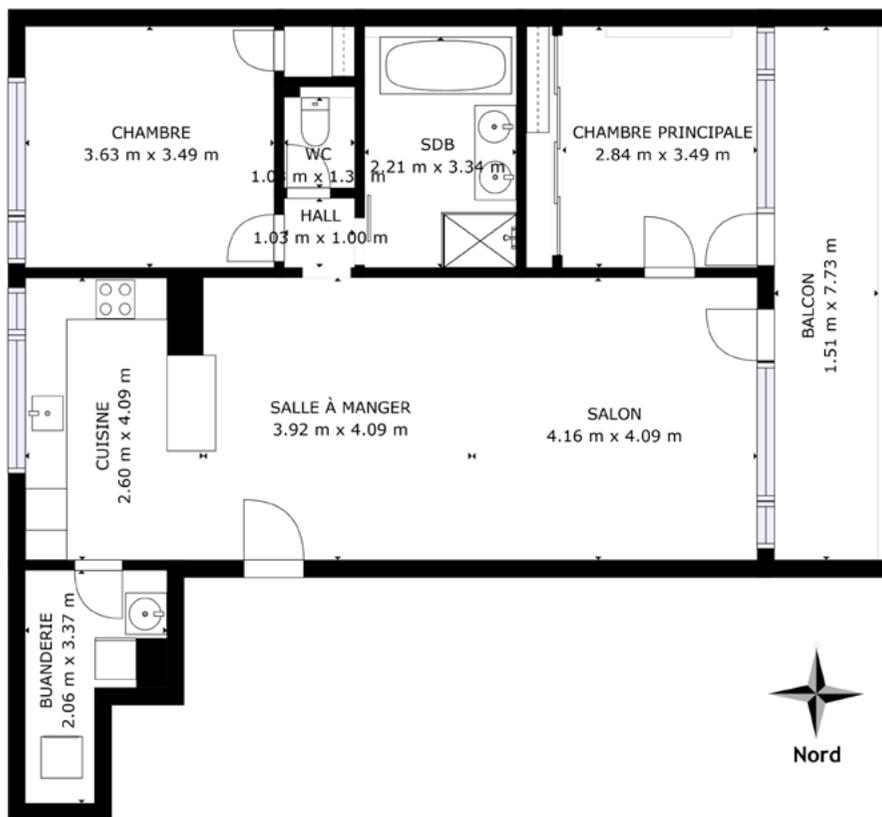
GARAGE

18



CAVE

22. INCLURE DES PLANS 2D PARMIS LES PHOTOS



Si des plans 2D sont disponibles, ils pourront être insérés parmi les photos de l'annonce. Si aucun plan n'est disponible, une des applications les plus faciles à utiliser pour dessiner des plans avec son téléphone est l'application Cubicasa.

Plusieurs outils vous permettent de créer assez rapidement des plans 2D :

Cubicasa ou Nodalview sur téléphone : 3 à 5 minutes pour créer un plan

Magicplan sur tableCe : 15 à 45 minutes pour créer un plan

23. INCLURE DES CERTIFICATS DE LUMINOSITÉ ET D'ENSOLEILLEMENT PARMIS LES PHOTOS

Certificat de Luminosité



Séjour - 25 m²
Maison - RDC

4 fenêtres
3,6 m² de fenêtre

3 orientations :
E, S et N

Luminosité naturelle par jour



Si des certificats de luminosité et d'ensoleillement (application SOLEN) sont disponibles, ils pourront être insérés parmi les photos de l'annonce

Certificat d'Ensoleillement



Séjour - 25 m²
Maison - RDC

4 fenêtres
3,6 m² de fenêtre

3 orientations :
E, S et N

Ensoleillement direct par jour



24. VISITES VIRTUELLES

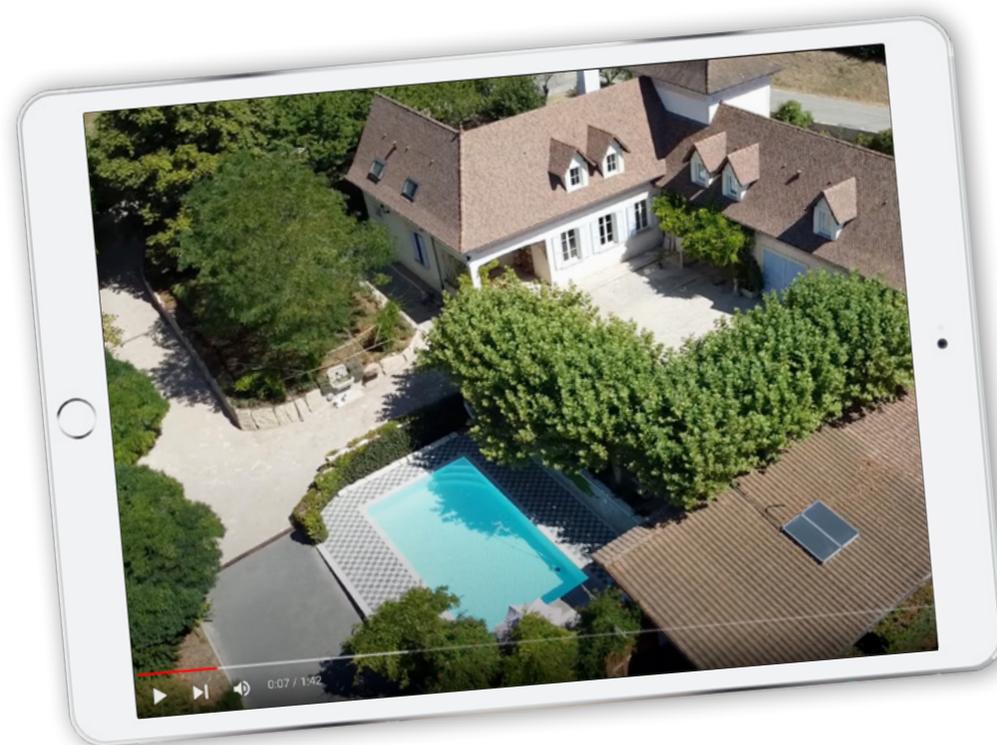


Une ou plusieurs images 360, pour se démarquer de la concurrence et inspirer confiance.

Plusieurs outils vous permettent de créer vous-même des visites virtuelles, par exemple :

- Application Nodalview et votre téléphone
- Application ricoh360 et la camera ricoh theta SC2 ou Z1
- Application Matterport et la camera ricoh theta SC2 ou Z1 ou la camera matterport pro 2 ou pro 3

25. VIDÉOS



Une vidéo de 30 à 60 secondes, pour se démarquer de la concurrence et inspirer confiance.

Votre téléphone est en général capable de faire des prises de vue vidéo de qualité.

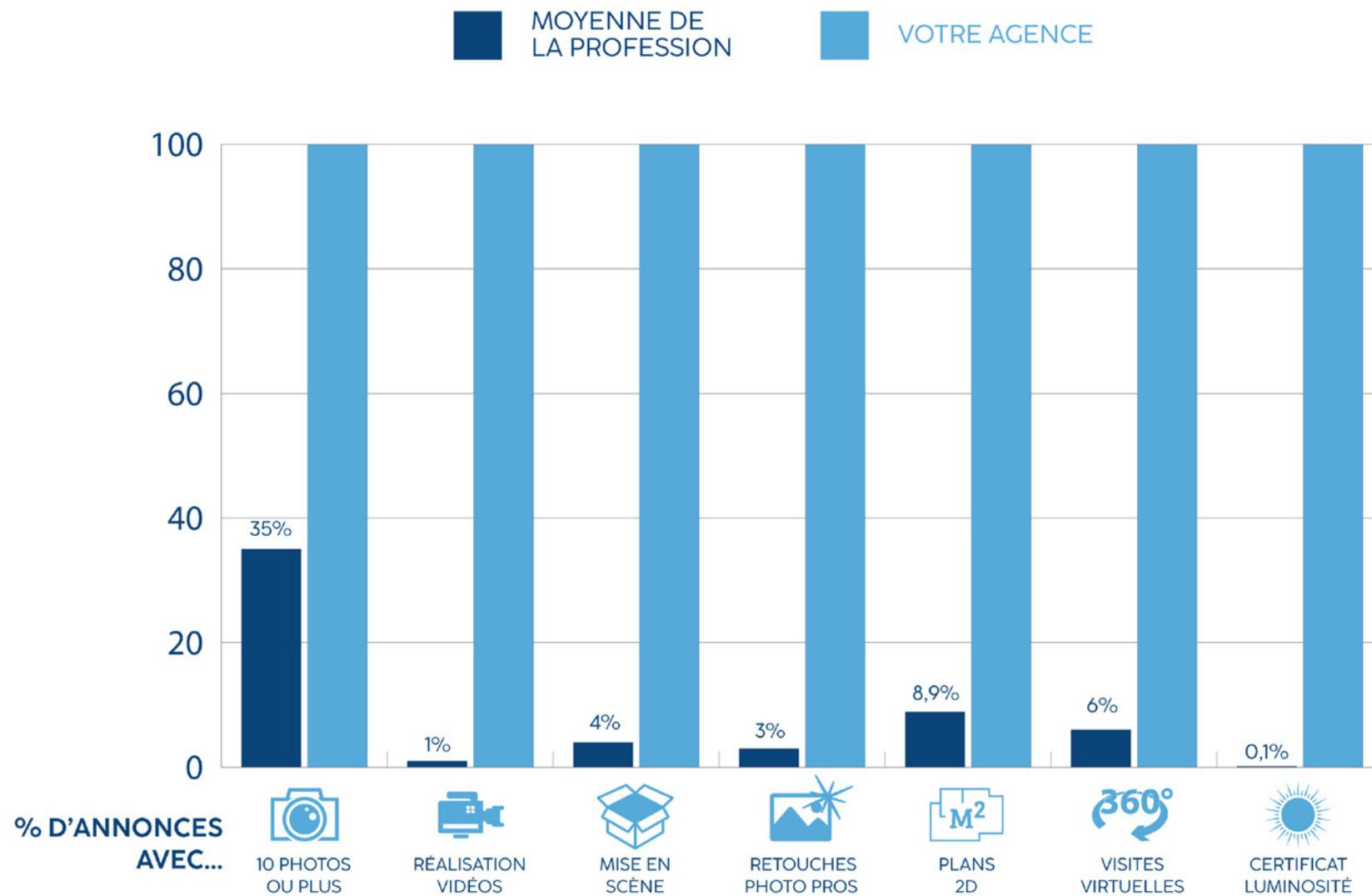
En complément, un bras stabilisateur permettra d'améliorer la qualité de vos mouvements (par exemple DJI osmo mobile - budget à partir de 100€).

Il existe de nombreuses applications de montage vidéo (gratuites et payantes) sur téléphone ou ordinateur.

Il existe des formations vidéo d'une journée qui vous permettent ensuite de créer des vidéos de qualité en 30 minutes (prise de vues + montage).

EN METTANT EN PRATIQUE LES 25 CONSEILS QUI FIGURENT DANS CE LIVRET, VOUS VOUS DÉMARQUEZ DE

99% DE VOS CONCURRENTS



SOURCES : LEBONCOIN - NODALVIEW - PROPERTY-PARTNERS - CHIFFRES MAI 2023

CHECK-LIST ANNONCE

- Toutes les photos sont en paysage
- Toutes les photos sont en grand-angle
- Toutes les photos sont droites (verticales)
- Toutes les photos sont prises en mode HDR ou équivalent (bonne gestion des contrastes)
- Les fenêtres sont visibles sur toutes les photos (sauf pièces aveugles)
- Tous les rideaux, stores, volets sont entièrement ouverts sur toutes les photos
- Toutes les pièces sont prises depuis des angles (2 murs visibles)
- Toutes les pièces intérieures sont prises entre 1m et 1m30
- Toutes les vues extérieures sont prises entre 1m70 et 3m
- Si possible, les vues de façades montrent 2 façades
- Toutes les lampes sont éteintes (sauf dans les pièces aveugles)
- Tous les dessus de lits sont unis, neutres et clairs
- Toutes les nappes ont été retirées des tables
- Si possible, tous les tapis posés sur des parquets ont été retirés
- Tous les ciels sont bleus, sans nuages (y compris ceux visibles des fenêtres)
- Le plan 2D est inséré parmi les photos
- Plus de 15 photos par annonce
- Un certificat de luminosité ou d'ensoleillement est inséré parmi les photos
- 1 ou plusieurs panoramas 360 (visite virtuelle) sont visibles sur l'annonce (librement)
- 1 vidéo est visible sur l'annonce

POUR ALLER PLUS
LOIN, PLUS DE
**100 CONSEILS
PRATIQUES**



EN VENTE SUR
AMAZON.FR

24€

