

CONSEILS ET  
ASTUCES POUR  
VENDRE VOTRE  
BIEN

# COMMENT FAIRE DE BELLES PHOTOS POUR VALORISER VOTRE BIEN IMMOBLIER ?

Découvrez mes 11 conseils et astuces pour  
réussir vos photos immobilières

**MICHAEL BERTONECHE**

*"Auteur du site vendre-son-bien.fr"*

## **Comment faire de belles photos pour valoriser votre bien immobilier ?**

Vous avez fait les choses pour avoir une belle maison et la mettre en valeur afin de la vendre. Mais qui va finalement voir le résultat ?

La photographie immobilière est l'élément indispensable et primordial pour que la vente soit une réussite.

Une étude montre qu'après seulement 8 secondes, 25% des internautes quittent la page qu'ils consultent s'ils n'ont pas eu le coup de cœur.

95 % des personnes qui consultent une annonce immobilière passent environ 20 secondes sur la toute première photo. Ensuite, seulement 76% d'entre eux regardent les autres caractéristiques de l'annonce : le prix, le texte descriptif, les photos additionnelles

Déjà un quart des acquéreurs potentiels sont perdus si cette photo n'est pas accrocheuse ! Autrement dit, un quart des personnes ne regardent même pas le prix si la photo du bien ne leur parle pas.

Les potentiels acheteurs d'un bien passent plus de la moitié de leur temps sur les images de l'annonce, et seulement environ 40% du temps sur les caractéristiques du bien et le texte descriptif. Il n'a jamais été aussi clair que les images sont plus parlantes que les mots !

Même si l'annonce mentionne la couche de peinture récente ou le nouveau parquet massif installé, que les chambres sont spacieuses, le salon lumineux et la cuisine moderne, les simples paroles ont du mal à convaincre. Par contre, en offrant aux potentiels acquéreurs des images nettes et soignées de l'espace en vente, ils n'auront plus de difficultés à s'y imaginer déjà.

Cela peut déclencher déjà des coups de cœurs.

### **C'est essentiellement grâce aux photos qu'un acheteur décide ou non de visiter un bien.**

Lors de la recherche d'un acquéreur, votre bien se retrouve dans une longue liste d'annonces, parmi un grand nombre d'autres biens. L'importance de la photographie immobilière est de faire sortir votre bien du lot.

Une vingtaine de jours de vente en moins

Si une mauvaise photo fera fuir à coup sûr un acquéreur potentiel, un bien assorti d'un cliché professionnel partira plus vite (21 jours de moins en moyenne) et à un prix plus élevé (+5%).

Vous l'aurez compris les avantages des superbes photos pour un bien en vente :

Un nombre plus élevé de vues sur l'annonce (18 fois)

Les potentiels acquéreurs passent plus de temps à regarder et admirer le bien

Une vraie mise en valeur de votre bien

Une augmentation du nombre de visites ( 3fois)

Un temps de vente réduit

Une prix de vente généralement plus élevé (+5%)

**Dans ce guide vous découvrirez mes astuces et conseils pour réaliser de magnifiques photos de votre bien**

## 1 - UTILISER UN APPAREIL DE QUALITÉ AVEC UN OBJECTIF GRAND-ANGLE

Pour des photos faites dans un cadre professionnel, un appareil de qualité de type reflex est indispensable. Il vous permettra d'utiliser des objectifs grand-angle qui rendront les pièces d'un bien immobilier très spacieuses sur les photos.

De plus, des photos en grand-angle inspireront confiance à vos visiteurs :

ils auront une bonne idée de l'agencement de votre bien et ils pourront déjà s'y projeter.



A photograph of a modern house entrance at dusk. The entrance features a covered walkway with a white door and a keyhole. The walkway is illuminated by warm, yellow lights. The house has a white facade and a dark roof. The sky is a deep blue. The overall atmosphere is clean, bright, and inviting.

## 2 - METTRE DE L'ORDRE DANS LA MAISON

Une maison arrangée est une maison accueillante. Pour un résultat exceptionnel lors d'une session photo immobilière, assurez-vous que la maison soit propre et rangée avant de commencer.

Autrement, les pièces surchargées deviennent moins agréables à vivre et perdent aussi en impression d'espace.

Un potentiel acquéreur ne pourra s'y imaginer et passera à l'annonce suivante.

### 3 - ÉLIMINER LA CONVERGENCE DES LIGNES VERTICALES

Un des plus grands secrets professionnels des photographes immobiliers porte sur les lignes verticales. Celles-ci doivent rester parfaitement parallèles aux bords de l'image au lieu de converger vers un point unique. Une telle convergence donnera l'impression d'une construction inclinée et instable. Au contraire, le respect de la verticalité met en évidence la puissance, la stabilité et l'élégance architecturale.





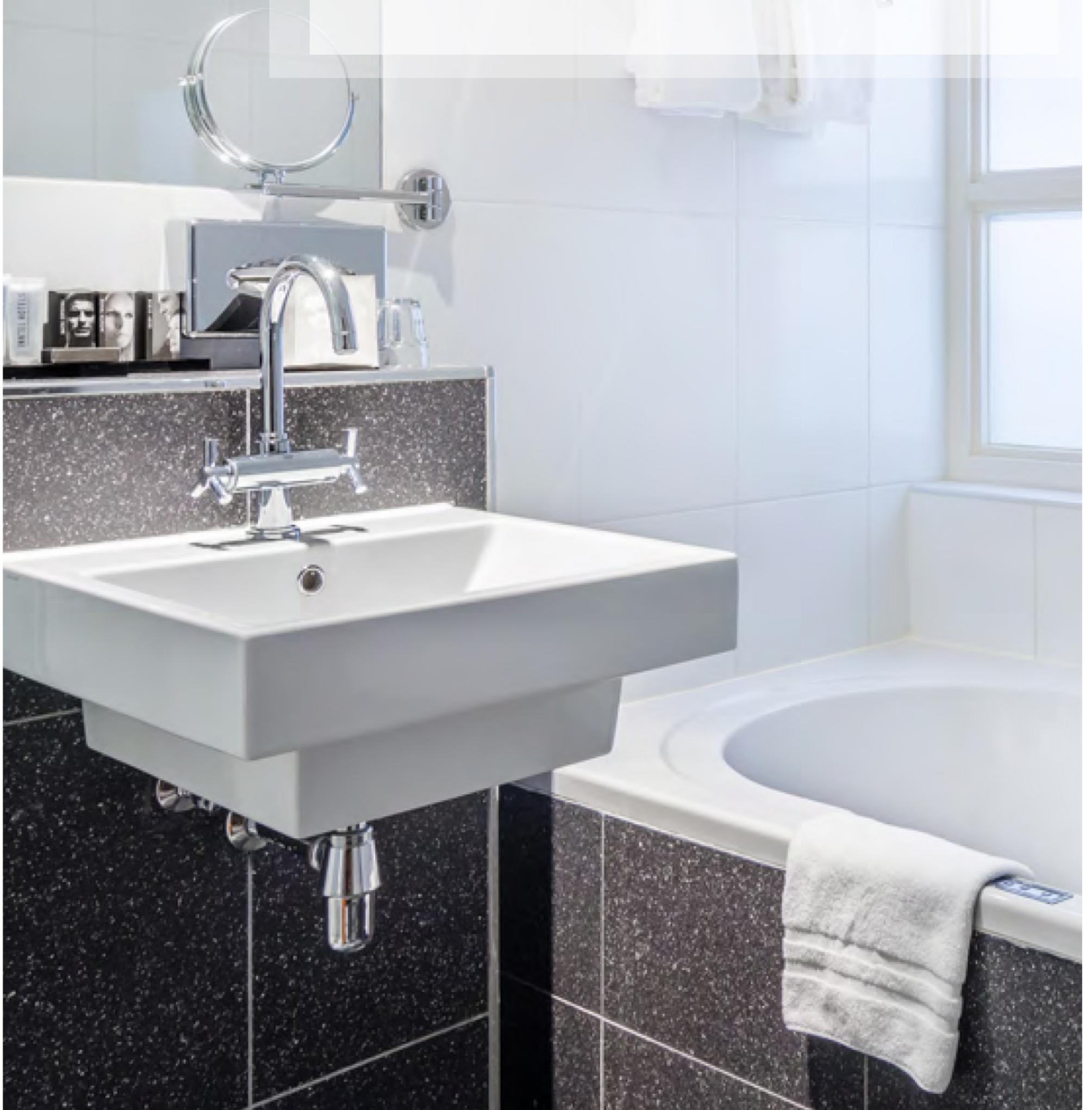
#### **4 - OUVRIR LES STORES ET ALLUMER LES LUMIÈRES**

Afin d'améliorer encore la sensation de grandeur, je vous conseille de laisser entrer un maximum de lumière naturelle. De plus, en allumant également les lampes et luminaires, même en journée, vous obtiendrez une image plus chaleureuse.

La taille, la clarté et la convivialité sont tous des facteurs décisifs dans l'immobilier. En conséquence, il est fort recommandé d'éclairer abondamment les photos de votre annonce.

## 5 - SUREXPOSER LES PHOTOS À CONTRE-JOUR

Si vous venez de suivre le conseil précédent et vous avez ouvert tous les stores, ou si la couleur dominante de la scène est le blanc, prêter attention à ceci: votre appareil aura tendance à se focaliser entièrement sur les parties blanches ou brillantes et diminuera la luminosité du reste de la pièce. Afin d'éviter que la chambre devienne trop sombre malgré le bel éclairage naturel, pensez à augmenter l'exposition de votre appareil.





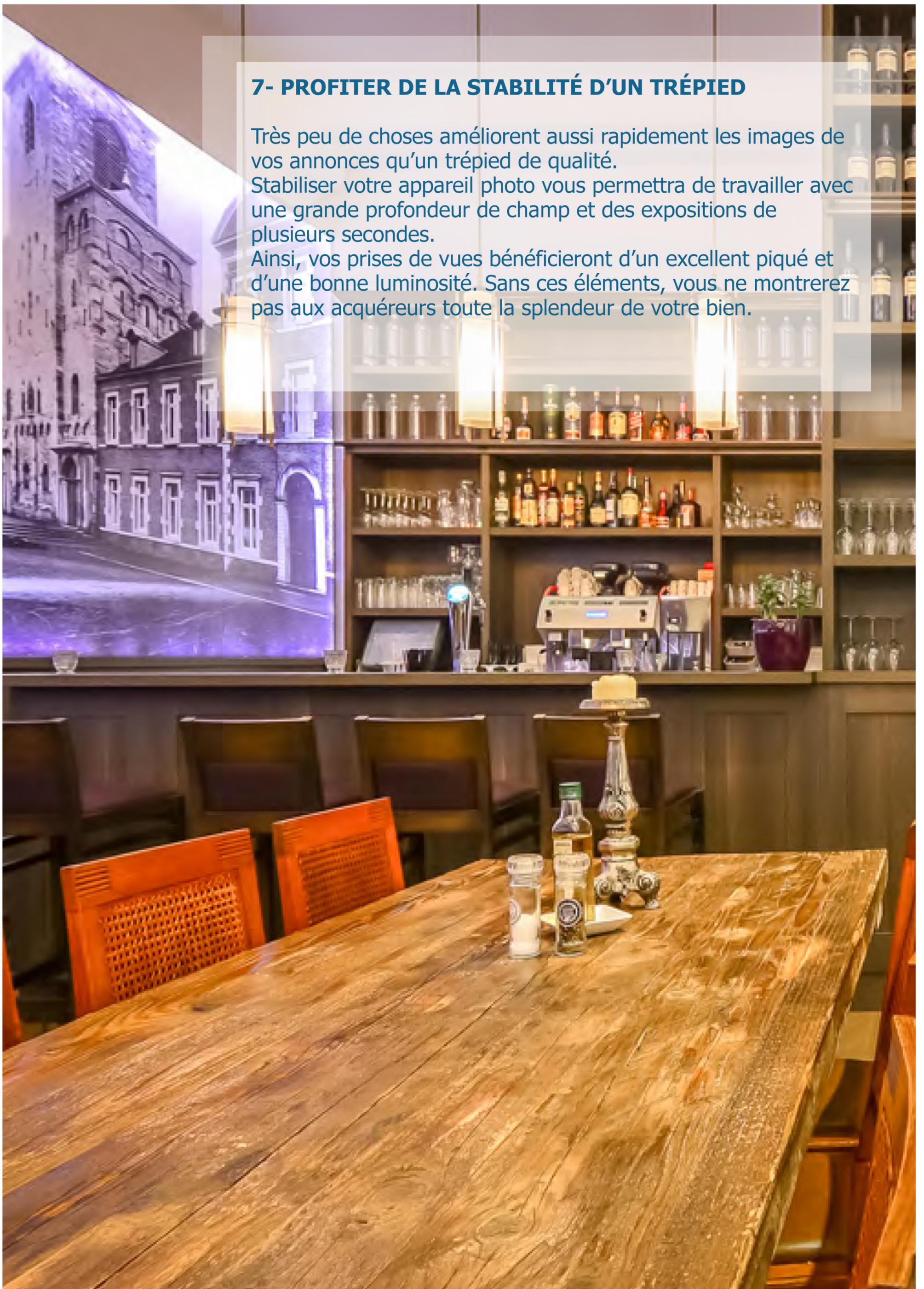
## **6 - FAIRE RESSORTIR LES PETITS DÉTAILS CHARMANTS**

Les détails peuvent faire toute la différence pour la vente d'un bien immobilier. Que ce soit une salle de bain refaite, un parquet en bois massif débordant de caractère ou encore une décoration murale particulière, il faut accentuer les atouts charmants de l'endroit.

Le but est d'intriguer les potentiels acheteurs et de provoquer des coups de coeur dès la visualisation de l'annonce.

## 7- PROFITER DE LA STABILITÉ D'UN TRÉPIED

Très peu de choses améliorent aussi rapidement les images de vos annonces qu'un trépied de qualité. Stabiliser votre appareil photo vous permettra de travailler avec une grande profondeur de champ et des expositions de plusieurs secondes. Ainsi, vos prises de vues bénéficieront d'un excellent piqué et d'une bonne luminosité. Sans ces éléments, vous ne montrerez pas aux acquéreurs toute la splendeur de votre bien.



## 8 - EVITER LA DISTORSION EN LIBÉRANT LES AVANT-PLANS

Malgré sa grande utilité, un objectif grand-angle a un inconvénient : la distorsion de la perspective. Afin de minimiser cet effet, faites attention à votre composition ! Laissez l'image respirer en évitant de placer des objets au milieu de l'avant-plan, sinon l'esthétique de la scène est brisée. Dans le doute, photographiez l'espace en diagonale, cela contournera le problème.





## 9 - ECLAIRER EN RÉFLÉCHISSANT UN FLASH CONTRE LE MUR

Une chose à éviter à tout prix dans la photographie immobilière est le flash intégré à votre appareil (comme partout d'ailleurs) . Ce dernier crée des ombres dures et non-esthétiques derrière chaque objet dans le cadre. Moyennant un faible investissement financier, il est possible d'acheter un flash externe qui, réfléchi contre le mur ou le plafond, produit une source lumineuse agréable pour un rendu naturel et homogène.

## 10 - ÉQUILIBREZ VOS PHOTOS (SOL / MUR / PLAFOND)

Pour réussir ses photos d'intérieur, votre appareil doit être tenu à la bonne hauteur. S'il est au niveau de votre visage, vous aurez plus de plafond que de sol sur la photo, or ce n'est pas votre plafond que vous cherchez à vendre mais votre appartement ou votre maison. Pour adopter un angle de vue adapté à une photo d'intérieur (et ne pas couper le bas des meubles !), baissez-vous. Idéalement, l'appareil devrait être au niveau de votre poitrine, soit à 1m50 du sol environ.



## 11 -GÉRER LA LUMIÈRE DIFFICILE AVEC LA TECHNIQUE HDR

Dans des situations d'éclairage complexe où la vue par la fenêtre est également importante, combinez plusieurs expositions avec la technique High Dynamic Range. Certains appareils modernes peuvent le faire automatiquement, mais il vaut mieux apprendre à maîtriser cet outil très puissant manuellement. C'est MON secret pour avoir un reportages de qualité professionnelle...



## DÉMARQUEZ-VOUS DE LA CONCURRENCE. FAITES RÊVER VOS ACHETEURS.

En suivant ces conseils, vos photos seront déjà épatantes.

En faisant appel à mes services, vous irez encore plus loin.

Je réalise pour vous des images exceptionnelles qui accrocheront l'attention et démarqueront votre bien. Vous obtiendrez non seulement plus de vue sur vos annonces (18 fois plus) mais aussi plus de visites (3 fois plus) et un pouvoir de négociation accru, mais vous mettrez également en valeur tout le travail que vous avez accompli.

**CONTACTEZ-MOI**



Téléphone : 06 19 91 11 03  
Mail : michael.bertoneche@iadfrance.fr