



18 CONSEILS

POUR VOS PHOTOS IMMOBILIÈRES
AVEC PROPERSHOT

 **ProperShot**
ex  meero**realtors**



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. ACTIVER LE HDR SUR L'APPLICATION PROPERSHOT



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



3. UTILISER UN OBJECTIF GRAND-ANGLE OU ACTIVER LE GRAND ANGLE SUR PROPERSHOT



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.

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



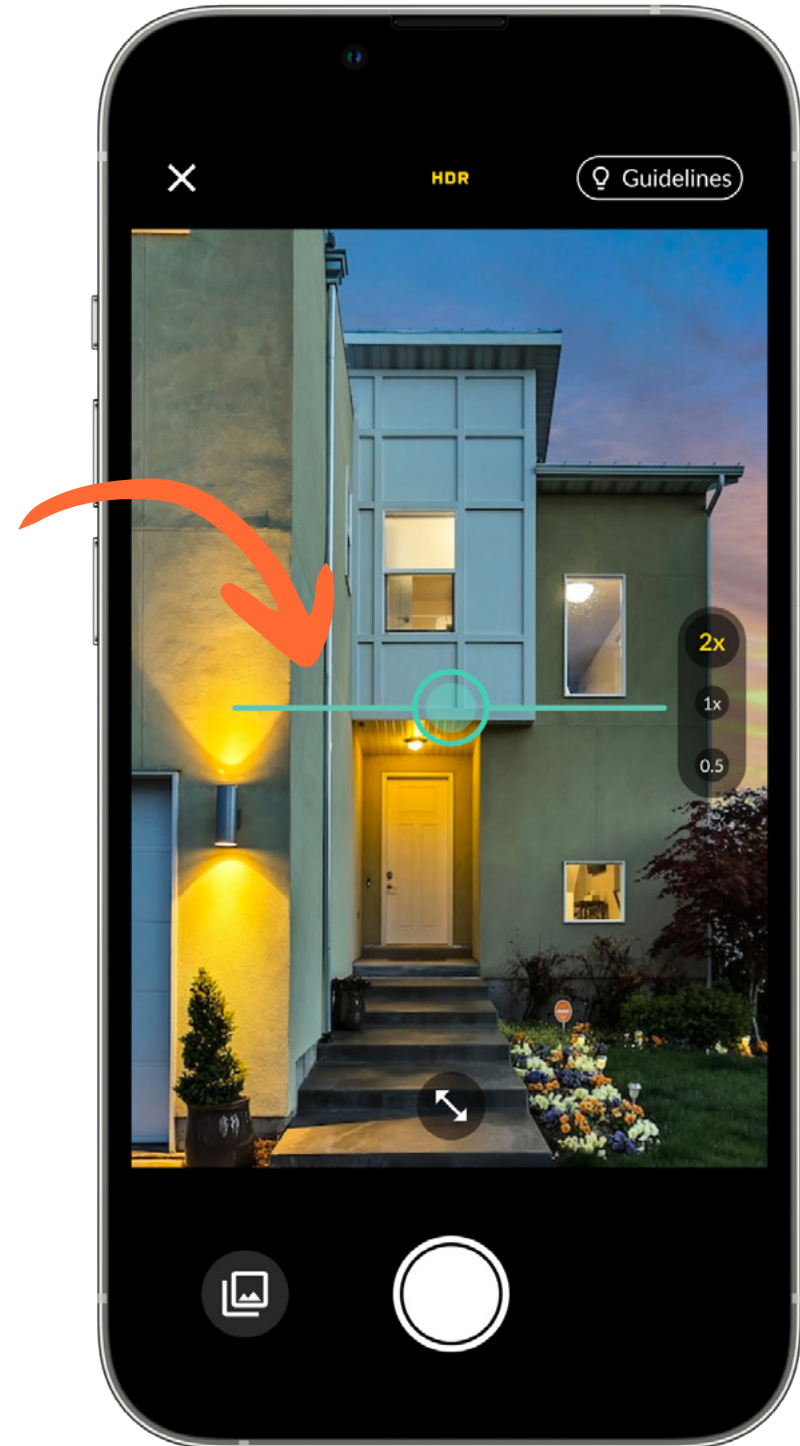
C'est en positionnant l'appareil photo dans un angle que l'on a le plus de recul. Il est conseillé aussi de cadrer de sorte à montrer 2 murs sur chaque photo (et non 3). En procédant ainsi, les pièces paraissent plus larges, plus profondes et donc plus spacieuses.



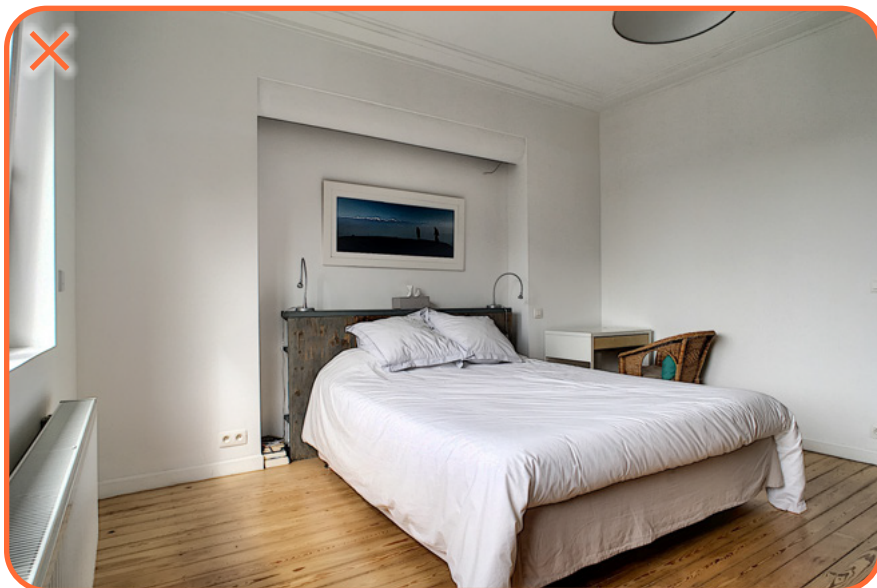
5. TENIR L'APPAREIL À LA VERTICALE



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.



6. 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.



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.



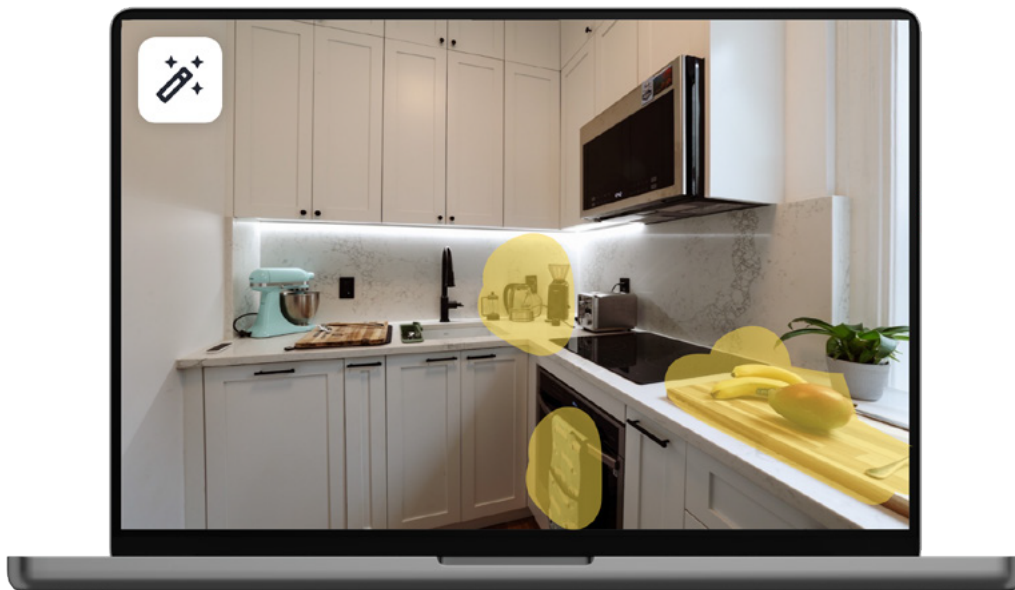
16. RANGEMENT DES PIÈCES



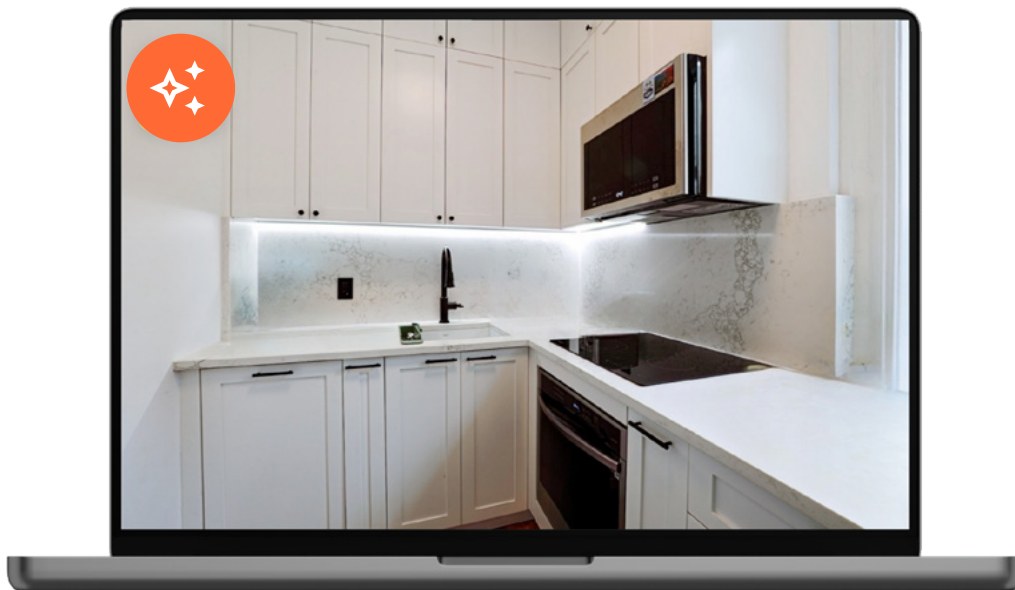
Il est possible de faire effacer tous les objets qui sont posés sur le lavabo voire certains meubles. Comme sur les exemples précédents, sur la photo retouchée, la pièce paraît plus spacieuse.



17. UTILISER LA GOMME MAGIQUE



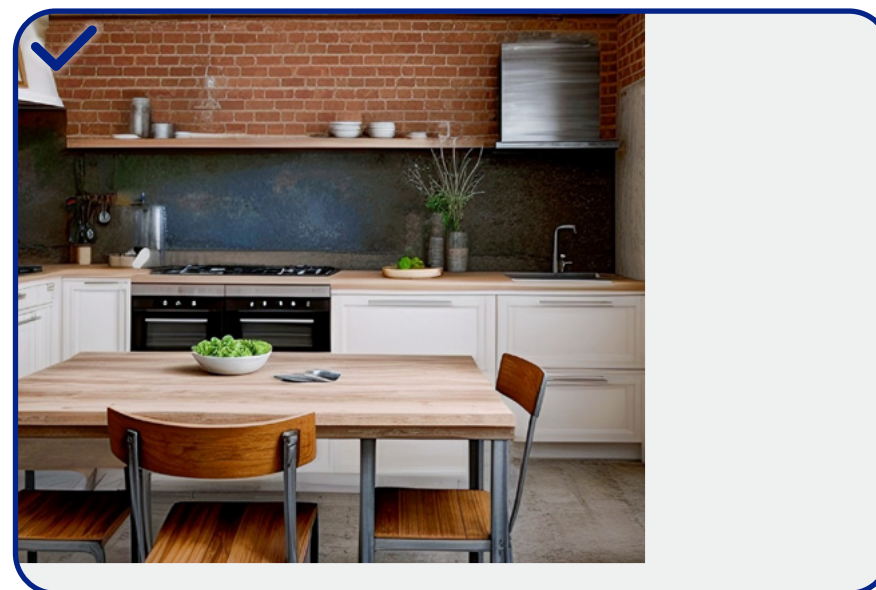
Vous pouvez vous connecter à la plateforme web, et sélectionner les objets indésirables que vous souhaitez gommer. En quelques secondes, ils disparaissent de votre photo comme par magie



18. LE HOME STAGING



Utilisez la nouvelle fonctionnalité «home staging» de Meero Realtors pour remplacer des éléments de décoration, par d'autres plus modernes. Cela vous permettra de dépersonnaliser votre bien et de permettre aux potentiels acquéreurs de mieux se projeter. En quelques clics, vous pouvez remplacer un canapé, un lit, ou une pièce entière. Choisissez le style qui vous plaît le plus !



CHECK-LIST ANNONCE

- Toutes les photos sont en paysage
- Toutes les photos sont prises en mode HDR
- Toutes les photos sont en grand-angle
- Toutes les pièces sont prises depuis des angles (2 murs visibles)
- Toutes les photos sont droites (verticales)
- Les fenêtres sont visibles sur toutes les photos (sauf pièces aveugles)
- Toutes les pièces intérieures sont prises entre 1m et 1m30
- Toutes les lampes sont éteintes (sauf dans les pièces aveugles)
- Tous les rideaux, stores, volets sont entièrement ouverts sur toutes les photos
- Toutes les vues extérieures sont prises entre 1m70 et 3m
- Si possible, les vues de façades montrent 2 façades
- Tous les ciels sont bleus, sans nuages (y compris ceux visibles des fenêtres)
- Si possible, tous les tapis posés sur des parquets ont été retirés
- Toutes les nappes ont été retirées des tables
- Tous les dessus de lits sont unis, neutres et clairs
- Toutes les pièces sont rangées

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



EN VENTE SUR AMAZON

24€

