

Checklist photographie immobilière

Ce n'est pas évident de penser à tout en photographie immobilière, alors voici quelques checklists pour vous aider dans votre mission (si vous l'acceptez).

Préparation du logement

Général

- Tout redresser (meubles, coussins etc)
- Tout ouvrir : portes, portes coulissantes, fenêtres (bon dans certaines petites pièces ce n'est pas forcément pertinent)
- Avoir la checklist de ce qu'il y a à photographier + exclusion
- Si vous avez des ventilateurs de plafond : n'oubliez pas de les nettoyer !
- Penser au point de RDV
- S'inspirer des meilleurs (magazines, sites, magasins etc)
- Ne mettez pas trop d'accessoires
- Désencombrez et ranger
- Tout stocker au garage ou buanderie (pas pris en photo)
- Les couleurs : si vos couleurs sont trop vives et si vous le pouvez repeigner en neutre

Préparation du logement

L'avant (si maison)

La façade est la première chose que quelqu'un verra lorsqu'il viendra visiter votre propriété, il est donc essentiel de la mettre en valeur.

Checklist :

- ❑ Tondre le gazon et couper ce qui dépasse. Veillez à fertiliser la pelouse et à l'arroser pendant au moins une semaine avant la séance photo
- ❑ Coupez toutes les plantes qui sont envahies par la végétation ou qui obstruent la vue de votre maison depuis la rue
- ❑ Recouvrez le sol de votre jardin avec un paillis de qualité tel que le théier ou le cyprès, qui embellira votre sol sentira bon
- ❑ Placez toutes les poubelles dans un endroit caché ou dans le jardin ou le garage.
- ❑ Nettoyer sous pression le béton, les murs et les allées afin qu'ils soient nickels et exempts de toute moisissure ou décoloration.
- ❑ Assurez-vous que tous les objets tels que les jouets, les vélos, les tuyaux, les voitures soient retirés de la cour avant et de l'allée.

Préparation du logement

Salle de séjour

Les zones de vie sont des photos importantes, car c'est là que nous capturons le « style de vie » de la maison.

C'est sur la base de ces photos que les acheteurs décideront de la valeur de la maison et s'ils la visiteront ou non.

Checklist

- ❑ Enlevez tout le désordre des armoires de télévision, des étagères, des tables de salle à manger, des tables basses et des canapés. Quelques accessoires de décoration tels que des bols, des vases, des récipients, des bougies, des livres, etc peuvent rester !
- ❑ Assurez-vous que toutes les surfaces sont nettoyées et exemptes de poussière
- ❑ Nettoyez tous vos objets en tissu tels que les coussins, les rideaux et les canapés
- ❑ Nettoyer toutes les fenêtres, à l'intérieur comme à l'extérieur
- ❑ Passez l'aspirateur et la serpillière sur tous les sols, y compris sous les meubles, car il se peut que vous deviez déplacer certaines choses pour obtenir une meilleure vue de la pièce
- ❑ Retirez les photos personnelles des meubles. Les photos sur le mur : enlevez-les si possible sinon recouvrez-les avec d'autres photos si nécessaire

Préparation du logement

La cuisine

La cuisine doit paraître grande, spacieuse, propre et lumineuse !

Checklist

- ❑ Débarrasser tous les plans de travail des appareils, ustensiles de cuisine, blocs de couteaux, planches à découper, etc.
- ❑ Nettoyez la table de cuisson, le four, les ventilateurs d'extraction et le micro-ondes pour les débarrasser de toutes traces de graisse
- ❑ Retirez de l'évier toute la vaisselle, les supports à vaisselle, les produits de nettoyage, etc. et nettoyez-les avec un nettoyant à base de crème pour éliminer tout contaminant
- ❑ Essuyer tous les plans de travail, armoires, dossier
- ❑ Retirez tous les articles de l'avant du réfrigérateur, y compris les aimants, le papier, etc.
- ❑ Enlever les poubelles, les tapis de sol et tout ce qui se trouve sur le sol
- ❑ Des fleurs fraîches et un bol de fruits sont toujours très appréciés pour ajouter une couleur contrastée à la cuisine

Préparation du logement

Salle de bain

Les salles de bain peuvent avoir un aspect étonnant et craquant si elles sont bien présentées.

Comme la cuisine elle doit paraître lumineuse et PROPRE !

De nombreuses personnes regardent attentivement la salle de bains.

Checklist

- ❑ Assurez-vous que tous les miroirs et les parois de douche sont propres, vraiment propres ! Les miroirs peuvent refléter les plus petites traces et les parois de douche doivent être propres, sinon elles ont un aspect trouble, ce qui ne peut pas être corrigé lors du montage
- ❑ Retirez ou rangez tous les articles de toilette, brosses à dents, boîtes de mouchoirs en papier, appareils personnels tels que sèche-cheveux, rasoirs électriques et pèse-personnes
- ❑ Assurez-vous d'avoir des serviettes assorties, pliées proprement sur des porte-serviettes ou roulées et placées sur des étagères
- ❑ Retirez tous les chariots de douche, les shampoings et les produits de nettoyage des douches et des baignoires
- ❑ Retirez les paniers à linge et mettez-les soit dans la buanderie, soit hors de vue
- ❑ Retirez tous les produits de nettoyage des toilettes et les rouleaux de papier toilette de rechange si vos toilettes se trouvent dans la salle de bains

Préparation du logement

Chambres

Les chambres à coucher sont une autre pièce que les acheteurs regarderont avec intérêt.

concentrez-vous sur 2 ou 3 chambres au maximum, elles ne seront probablement pas toutes photographiées.

Checklist

- ❑ Rangez tous vos vêtements dans votre robe de soirée et si vous avez une robe de chambre, veillez à ce qu'elle soit propre et rangée.
- ❑ Débarrasser les tables de chevet, sauf les lampes
- ❑ Nettoyez les ventilateurs de plafond et retirez les ventilateurs sur pied et les chauffages autonomes
- ❑ Assurez-vous que votre lit est fait avec votre meilleur linge et ajoutez même des oreillers supplémentaires pour lui donner un aspect plus luxueux. Le linge doit être repassé s'il est froissé
- ❑ Les chambres des enfants doivent être libres de tout désordre, y compris des jouets et des affiches murales. Certains jouets sont acceptables, à condition qu'ils soient bien placés
- ❑ Essayez d'éloigner les meubles des portes, en particulier les grandes commodes, car cela ne nous permettra pas de donner à la pièce une apparence aussi spacieuse que possible
- ❑ Veillez à ce que tout ce qui est stocké sous le lit ne soit pas visible, en le déplaçant ou en ajoutant une cantonnière au lit

Préparation du logement

Espaces de divertissement

Les espaces de divertissement sont un autre domaine « lifestyle » qui attirera les acheteurs dans votre propriété et doivent donc être préparés au maximum de leur potentiel.

Checklist

- ❑ Nettoyer sous pression toute zone de béton pour éliminer toute moisissure ou décoloration
- ❑ Laver la terrasse avec un produit de nettoyage pour terrasse et le huiler à nouveau si nécessaire
- ❑ Nettoyer tout le mobilier d'extérieur
- ❑ Essuyer les balustrades
- ❑ Nettoyer les éventuels ventilateurs et éclairages extérieurs
- ❑ Retirez votre couvercle de barbecue et assurez-vous que le barbecue est propre à l'extérieur
- ❑ Enlever les bols et les lits des animaux de compagnie

Préparation du logement

Jardin et cour

Le jardin et les cours sont des endroits faciles pour ajouter de la valeur à votre maison sans dépenser beaucoup d'argent.

Checklist

- Retirez tous les jouets, vélos, jouets pour chiens, etc.
- Ranger tous les outils, tondeuses, etc. dans l'abri de jardin ou les ranger dans le garage
- Veillez à bien entretenir la pelouse et à en couper tous les bords. Si vous avez le temps, fertilisez la pelouse et arrosez pendant une semaine avant la pousse pour en améliorer l'aspect
- Désherbez tous les jardins et rangez les plantes qui doivent être taillées. Un paillis de qualité comme le théier ou le chypre améliorera l'apparence et sentira bon.
- Veillez à ce que les piscines soient propres et exemptes de feuilles. Retirez les nettoyeurs de piscine et les jouets de piscine
- Nettoyer les chemins ou les pressions si nécessaire
- Assurez-vous qu'aucun vêtement n'est suspendu à la corde à linge et, si possible, pliez-la ou retirez-la

Préparation du logement

Lumières

Le dernier domaine est celui de l'éclairage.

C'est très important non seulement pour les photographies, mais aussi lors de la visite du bien par les acheteurs.

Il est également très important si vous avez prévu une séance de photos à la tombée de la nuit.

Checklist

- ❑ Assurez-vous que toutes les lumières internes fonctionnent et changez les ampoules si nécessaire. Si vous devez changer les ampoules, assurez-vous de choisir une ampoule de rechange ayant la même température de couleur que vos ampoules existantes, c'est vraiment important du point de vue de la photographie.
- ❑ Assurez-vous que toutes les lampes de chevet et les lampadaires fonctionnent, idéalement avec une ampoule de couleur chaude (3000 k)
- ❑ Si possible, les espaces tels que le salon et la cuisine ET LA SALLE DE BAIN doivent être équipés d'ampoules blanches et froides (4000-5000k)
- ❑ Assurez-vous que toutes les ampoules ont la puissance maximale disponible pour chaque luminaire. Cela signifie qu'il faut placer les ampoules les plus brillantes de manière à créer le maximum de lumière possible
- ❑ Vérifiez tous les éclairages extérieurs et les lumières du jardin si vous êtes prévu pour un tournage au crépuscule, y compris les lumières de la piscine.

Checklist prise de vue

- Bien préparer son matériel (objectif 12 mm max) + trépied !
- Pas trop de retouche ou d'exagération des couleurs / exposition
- Testez les angles
- Pensez à prendre à la bonne hauteur entre 90 cm et 120 cm du sol
- Pensez à bien inclure le sol
- Attention à la cuisine : on doit voir le plan de travail
- Raconter une histoire
- Mettre les photos dans le bon ordre
- Maîtrisez la lumière + HDR pour les scènes compliquées
- Si mauvais temps : reporter ou ambiance chaleureuse + prendre en photo le jardin après la pluie
- Trouver un point d'attention
- Sélectionner l'espace (sur certaines photos, sinon de manière générale on essaie de capturer un maximum)
- Conserver des lignes le plus vertical possible : objectif à 12 mm max + centrer l'objectif + pas de premier-plan.
- Mettez-vous dans un coin !
- La cuisine et la salle de bain toujours très bien éclairées !
- Ne pas être TROP original (on n'est pas dans de la photo artistique)
- Quelques photos de détails sur la particularité qui font le charme du bien
- Prendre en paysage (1 photo de portrait max)
- Communiquer les arguments de vente par image
- Mettre en scène des personnes (pour les résidences ou hôtels, pour les biens de particulier : limiter)
- Mettre des touches de couleurs
- Si possible : donner un style à son bien et essayer de le retranscrire en photo
- Recherchez les cadres
- Utiliser les reflets
- Créer des patterns
- Pensez aux 2 types de fichiers (300dpi et 72dpi)
- Si vous débutez : utilisez la grille de votre appareil ou smartphone
- Ne pas allumer les lumières si les couleurs sont différentes, ou moches, ou inégales
- Prendre en RAW si on fait du développement / retouche / HDR
- Cadrer le mieux possible et le plus droit possible pour éviter de recadrer après
- Si un jour venteux : ne pas mettre le flash quand pas besoin
- Se renseigner sur les points à exclure s'il y en a
- Essayer de montrer les liens entre les pièces
- Si vous n'avez pas l'habitude, ayez la checklist des pièces clef à prendre
- Pour gérer les fenêtres : faites du HDR ou mettez-vous dans un coin

Les photos clefs

Il est important de se rappeler que les maisons sont divisées en 6 à 12 zones. Les zones principales de toute maison à photographier sont :

- l'extérieur avant ;
- l'extérieur arrière ;
- la cuisine ;
- la salle de séjour ;
- la salle à manger ;
- la salle média (qui sera en général la salle de séjour avec la TV) ;
- la plus grande salle de bain (s'il y en a plusieurs) ;
- la chambre principale (si vous avez beaucoup de choses à montrer, sinon mettez toutes les chambres) ;
- le patio ;
- le balcon ;
- l'espace piscine (ou spa) et/ou le jardin.

► [Formation gratuite sur les bases de la photographie](#)

► [Plus de 180 antisèches sur les bases de la photographie](#)

Me suivre sur :

► [youtube](#)

► [Instagram @photomaniacytb](#)

► [TikTok : @photomaniactiktok](#)

► [Telegram](#)

► [Page Facebook](#)

► [Groupe Facebook](#)