

VENDEURS · GUIDE PRATIQUE

Préparer son bien avant le photographe

10 conseils concrets pour déclencher le coup de cœur en ligne — sans dépenser un euro.

10

Conseils pratiques

1

Checklist jour J

0 €

De budget nécessaire

Pourquoi les photos changent tout

Aujourd'hui, les acheteurs font leur première sélection sur un écran. Ils décident en quelques secondes s'ils vont cliquer — ou passer à l'annonce suivante. Vos photos sont votre première impression. Et elle ne se rate pas.

95 %

des acheteurs
commencent leur
recherche sur internet

2-3×

plus de visites générées
par une annonce avec de
bonnes photos

−21 j

de délai de vente en
moyenne pour un bien
bien préparé

Les 5 gestes essentiels

Ils s'appliquent à toutes les pièces, avant même de penser au décor.
Sans eux, rien d'autre ne sert.

01 Désencombrez sans pitié

Retirez tout ce qui n'est pas indispensable : objets personnels, bibelots en excès, vêtements visibles, jouets qui traînent, publicités sur le frigo. Moins il y a d'objets, plus la pièce paraît grande. La règle est simple : si ça ne sert pas à montrer l'espace, ça sort.

Prévoyez 2 heures de tri la veille de la séance.

02 Maximisez la lumière naturelle

Ouvrez tous les volets et rideaux. Nettoyez les vitres. Retirez les objets posés sur les rebords de fenêtres. Une pièce lumineuse se vend toujours mieux qu'une pièce sombre, même grande. Le photographe a besoin de lumière — donnez-lui-en.

Planifiez la séance avec votre conseiller selon l'orientation des pièces principales — pour avoir le soleil direct là où ça compte (salon, terrasse). Un salon plein ouest à 9h sera dans l'ombre ; plein est, ce sera parfait.

03 Grand ménage en profondeur

Pas un nettoyage superficiel — un vrai grand ménage. Joints de salle de bain, hotte de cuisine, sols brillants, miroirs sans traces. L'objectif photo révèle tout ce que l'œil humain pardonne facilement. Ce qui vous semble propre peut apparaître très différemment en photo.

Commencez par la cuisine et la salle de bain : les pièces les plus scrutées. N'oubliez pas les parois de douche en verre — les gouttes d'eau séchées deviennent très visibles sous les flashes.

04

Dépersonnalisez l'espace

Rangez les photos de famille, trophées, collections personnelles. L'acheteur doit pouvoir se projeter — pas se sentir chez vous. Conservez quelques éléments de décoration neutres et chaleureux : une plante verte, un bouquet simple, un beau livre posé sur une table.

Retirez aussi les aimants, listes de courses et post-its sur les portes.

05

Réparez les petits défauts visibles

Poignée qui pendouille, ampoule grillée, plinthe décollée, trou dans un mur. Ce sont des signaux négatifs que l'acheteur va mentalement multiplier. Une heure de bricolage peut radicalement changer la perception globale du bien.

Testez toutes les lumières la veille — remplacez les ampoules manquantes.

L'ASTUCE HOME STAGING DE JEAN-PIERRE

Allumez toutes vos lampes d'ambiance — même en plein jour.

Petites lampes à poser, liseuses, lumières indirectes... Allumez-les toutes avant l'arrivée du photographe. Elles créent des points chauds et une atmosphère chaleureuse que l'objectif adore. À l'inverse, les grands plafonniers écrasent souvent les volumes et donnent une lumière froide et plate. L'ambiance se construit avec les petites sources, pas avec la lumière du plafond.

PIÈCE PAR PIÈCE

Les 5 gestes qui font la différence

Une fois les fondamentaux posés, chaque pièce mérite son attention particulière.

06

Le salon — créez un espace de vie accueillant

Placez les coussins avec soin, dépliez un plaid sur le canapé, retirez la télécommande et les câbles visibles. Ajoutez un élément vivant : une plante, quelques fleurs coupées. Le salon est la pièce principale de l'annonce — elle donne le ton.

Un tapis bien positionné agrandit visuellement la pièce.

07

La cuisine — neutralité et propreté absolue

Libérez entièrement les plans de travail : appareils ménagers, torchons, éponges, produits vaisselle — tout disparaît. Gardez au maximum un à trois éléments déco neutres (ex : une plante aromatique, un beau livre de cuisine, une corbeille de fruits frais). Placards fermés, surfaces nettes.

Une cuisine épurée paraît toujours plus grande et plus moderne.

08

Les chambres — literie impeccable

Refaites les lits soigneusement avec un linge de qualité. Un lit froissé donne une impression de négligé, même propre. Retirez tout ce qui traîne sur les tables de chevet. Fermez les portes des placards. Évitez les couvre-lits aux couleurs criantes — préférez les tons blanc, beige ou gris clair.

Astuce : utilisez un défroisseur ou un fer à repasser directement sur le lit une fois installé. Ou posez un plaid bien tendu qui recouvre les plis.

09

La salle de bain — minimalisme et fraîcheur

Retirez tous les produits de toilette du bord de baignoire et du lavabo. Accrochez des serviettes propres, bien pliées. Nettoyez le miroir, les joints, le carrelage. Pensez aussi à fermer l'abattant des WC et à cacher la brosse et le rouleau de papier de secours — ces détails ressortent systématiquement en photo.

Essuyez soigneusement la paroi de douche en verre : les traces de calcaire et les gouttes séchées deviennent très visibles sous l'éclairage du photographe.

L'extérieur — la première impression se joue dehors

Tondez la pelouse, taillez les haies, ramassez les feuilles mortes. Nettoyez la terrasse et le mobilier de jardin. Rangez vélos, outils et objets divers. Pour un appartement : nettoyez le balcon, retirez les jardinières délabrées.

Si vous avez une belle vue sur les montagnes ou la vallée : nettoyez les vitres intérieures ET extérieures. L'objectif fait la mise au point sur l'extérieur — la moindre trace devient un flou suspect sur la photo.

CHECKLIST

Jour J — avant le photographe

ESPACES COMMUNS

- ☐ Toutes les lumières fonctionnent et lampes d'ambiance allumées
- ☐ Volets ouverts, vitres nettoyées
- ☐ Sols propres et sans traces
- ☐ Photos de famille et objets perso rangés
- ☐ Câbles et fils cachés
- ☐ Poubelles sorties et hors champ

CUISINE

- ☐ Plans de travail entièrement libres
- ☐ Appareils ménagers rangés
- ☐ Hotte et plaques nettoyées
- ☐ 1 à 3 éléments déco max (plante, joli livre de cuisine, corbeille de fruits)

SALLE DE BAIN

- ☐ Produits de toilette rangés
- ☐ Serviettes propres et bien pliées
- ☐ Miroir et robinetterie brillants
- ☐ Abattant des WC fermé, brosse et papier cachés
- ☐ Paroi de douche essuyée (traces de calcaire)
- ☐ Joints propres

SALON / SÉJOUR

- ☐ Canapé avec coussins bien placés
- ☐ Table basse dégagée (2 éléments max)
- ☐ Télécommandes et magazines rangés
- ☐ Tapis propre et bien positionné

CHAMBRES

- ☐ Lits refaits impeccablement
- ☐ Tables de chevet dégagées
- ☐ Placards et dressings fermés

EXTÉRIEUR

- ☐ Pelouse tondue, haies taillées
- ☐ Terrasse et mobilier nettoyés
- ☐ Véhicules sortis de l'allée
- ☐ Boîte aux lettres propre et visible

ET POUR LA SUITE ?

"Des photos réussies ne s'improvisent pas. Elles se préparent — et elles font toute la différence sur votre prix de vente."



Jean-Pierre Clément

CONSEILLER IMMOBILIER · MEILLEURSBIENS AMBASSADEUR · SAVOIE (73)

☎ 06 58 92 04 95

✉ jpclement@meilleursbiens.com

🌐 immobilier-maurienne-savoie.fr

Jean-Pierre Clément

MeilleursBiens · Savoie (73)

Guide offert. Ne peut être vendu ni reproduit sans autorisation. Conseiller immobilier — PRIUM CITY.