



Préparer une propriété avant la séance

Ce qu'il faut ranger, nettoyer et dégager avant la venue du photographe. Pièce par pièce, du terrain jusqu'à la salle de bain.

FRÉDÉRIC BLANCHET, PHOTOGRAPHE

Une heure de préparation change tout

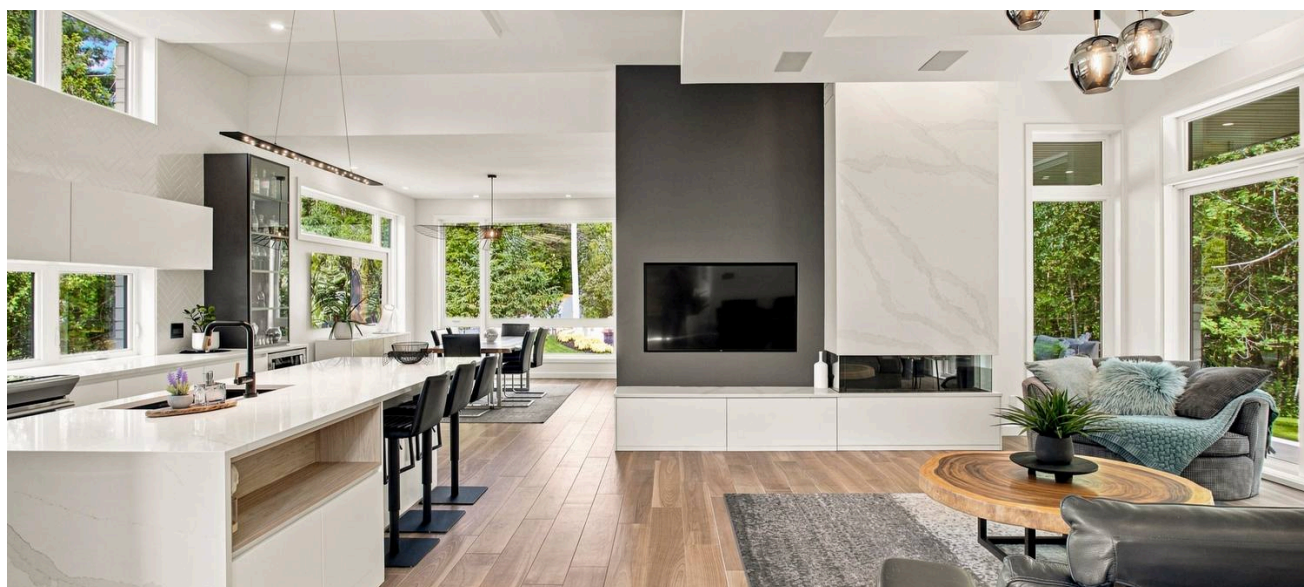
Une propriété bien préparée se photographie mieux, plus vite, et donne des images que les acheteurs regardent plus longtemps. Rien de ce qui suit ne demande d'argent, seulement du temps et de l'attention.

Voici ce que je vois revenir séance après séance, en quinze ans de photographie immobilière. Ce guide s'adresse au propriétaire. Courtiers, vous pouvez le transmettre tel quel à vos vendeurs.

Une consigne à retenir plus que les autres : **transmettez-moi le plan de la propriété au moins 24 heures avant la séance.** Il sert à préparer les prises de vue aériennes et à tracer les délimitations du terrain. Sans lui, ces photographies ne peuvent pas être livrées.

SOMMAIRE

- 01 Partout dans la maison
- 02 La cuisine
- 03 Le salon et la salle familiale
- 04 La salle à manger
- 05 Les chambres
- 06 La salle de bain
- 07 L'extérieur et le terrain
- 08 La vue aérienne et le plan du terrain
- 09 Si la séance est au Twilight
- 10 En hiver
- 11 Ce qui se corrige, ce qui ne se corrige pas
- 12 Le matin de la séance, la liste courte



Trois moments, trois listes

L'erreur la plus courante est de tout faire le matin même. Les tâches longues se font avant, et le matin ne garde que ce qui se défait vite.

1

DEUX OU TROIS JOURS AVANT

La tonte, la taille des haies, le grand ménage, les ampoules à remplacer. Ce sont les tâches longues, et une pelouse tondue depuis deux jours photographie mieux qu'une pelouse tondue le matin même.

2

LA VEILLE

Le rangement pièce par pièce, les fenêtres, le plan du terrain à me transmettre. Vérifiez la météo avec moi si le ciel s'annonce mauvais.

3

LE MATIN DE LA SÉANCE

Les lits, les comptoirs, les voitures à déplacer, les rideaux à ouvrir, les lumières à allumer. Comptez une heure. Rien ne vous oblige à quitter la maison pendant la séance, tenez-vous simplement dans une pièce que je ne photographie pas encore.



Partout dans la maison

Ce qui vaut pour toutes les pièces, et qui change le plus le résultat pour le moins d'effort.

- ☐ Rangez ce qui traîne sur les surfaces planes. Un comptoir, une table basse et un rebord de fenêtre dégagés suffisent à agrandir une pièce sur une photographie.
 - ☐ Remplacez les ampoules brûlées, et surtout mettez la même teinte partout dans une même pièce. Une lampe blanche froide à côté d'une lampe jaune donne une image que le traitement ne rattrape jamais complètement.
 - ☐ Ouvrez tous les rideaux et relevez tous les stores. Je photographie en lumière naturelle : c'est elle qui fait le travail.
 - ☐ Lavez les fenêtres, au moins celles des pièces principales. Elles se voient sur chaque photographie prise vers une fenêtre.
 - ☐ Retirez les photos de famille, les diplômes et les objets religieux. L'acheteur doit pouvoir se projeter, pas visiter chez vous.
 - ☐ Rentrez les bols et les litières des animaux, ainsi que les paniers et les jouets.
 - ☐ Cachez les fils qui traînent, les chargeurs et les multiprises.
-



La cuisine

C'est la pièce que les acheteurs regardent le plus longtemps, et celle qui demande le plus de rangement.

- ☐ Videz les comptoirs. Grille-pain, cafetière, robot, porte-couteaux, tout ce qui peut aller dans une armoire y va. Gardez un objet, deux au maximum, s'ils sont beaux.
 - ☐ Videz l'évier et rangez le savon, la brosse et le linge à vaisselle. Retirez l'égouttoir.
 - ☐ Videz la porte du réfrigérateur : aimants, dessins, photos, horaires.
 - ☐ Essuyez l'inox. Les traces de doigts sur un réfrigérateur ou une hotte se voient beaucoup plus sur une photographie qu'à l'œil.
 - ☐ Rentrez la poubelle et le bac de recyclage, ou déplacez-les hors du champ.
 - ☐ Retirez les linges à main accrochés à la porte du four.
-



Le salon et la salle familiale

Une pièce à vivre se photographie bien quand elle paraît habitée mais rangée.

- ☐ Rangez les télécommandes, les manettes de jeu et les fils des consoles.
 - ☐ Redressez les coussins et pliez les couvertures.
 - ☐ Retirez les piles de magazines, le courrier et les jouets.
 - ☐ Alignez les livres et les objets sur les étagères, sans les vider complètement : une bibliothèque vide fait triste.
 - ☐ Si un ventilateur sur pied traîne dans un coin, sortez-le de la pièce.
-



La salle à manger

La pièce la plus rapide à préparer, et celle où un petit geste se voit beaucoup.

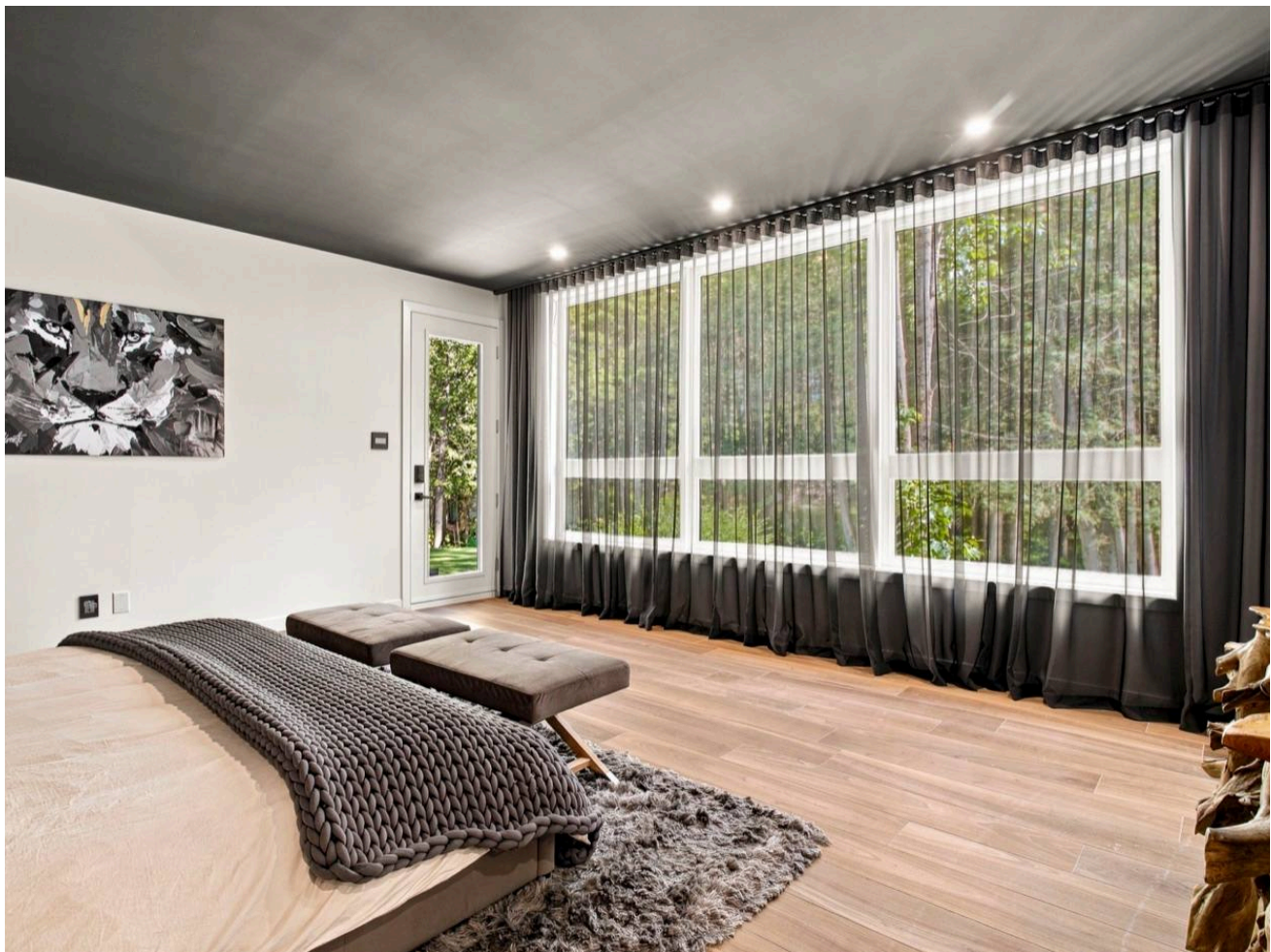
- ☐ Alignez les chaises autour de la table, à distance égale.
 - ☐ Posez un objet au centre, un vase ou un bol. Évitez ce qui est plus haut qu'une bouteille : un centre de table trop imposant coupe la vue vers le fond de la pièce.
 - ☐ Retirez tout le reste de la table, y compris la nappe si elle est marquée.
-



Les chambres

Le lit occupe les trois quarts de la photographie, il décide du résultat.

- ☐ Faites le lit avec soin, draps tirés, couvre-lit lisse jusqu'au sol.
 - ☐ Gonflez les oreillers et alignez-les.
 - ☐ Videz les tables de chevet : verres, médicaments, chargeurs, boîtes de mouchoirs.
 - ☐ Retirez les affiches et les autocollants des murs dans les chambres d'enfants.
 - ☐ Rangez les vêtements, y compris ceux qui pendent derrière une porte.
 - ☐ Vérifiez que les lampes de chevet fonctionnent.
-



La salle de bain

La pièce où le moindre objet oublié se remarque, parce qu'il y a peu de surfaces.

- ☐ Videz complètement les comptoirs : brosses à dents, dentifrice, rasoirs, séchoir, produits.
 - ☐ Videz la douche et le rebord de la baignoire de tous les contenants.
 - ☐ Sortez la poubelle et la brosse de toilette.
 - ☐ Suspendez des serviettes propres et assorties, ou n'en mettez aucune.
 - ☐ Nettoyez les miroirs et la robinetterie.
 - ☐ Rabattez le siège des toilettes.
-



L'extérieur et le terrain

Les photographies extérieures sont les premières que verra un acheteur, et je prends aussi des vues aériennes : le terrain compte autant que la maison.

- ☐ Tondez la pelouse et taillez les haies deux ou trois jours avant, pas la veille.
 - ☐ Ramassez les feuilles, balayez les allées et le stationnement.
 - ☐ Déplacez toutes les voitures hors du terrain, y compris celles des voisins si l'entrée est partagée.
 - ☐ Rangez les boyaux d'arrosage, les outils, les brouettes et les jouets.
 - ☐ Redressez les meubles de patio, retirez les housses, sortez les coussins.
 - ☐ Fermez le parasol si le temps est venteux, il bouge et se retrouve flou.
 - ☐ Rentrez la poubelle et le bac de recyclage.
 - ☐ Couvrez la piscine ou nettoyez-la, selon la saison.
-



La vue aérienne et le plan du terrain

Chaque forfait comprend des photographies aériennes. Deux choses les rendent utiles plutôt que décoratives.

- ☐ Transmettez-moi le plan de la propriété au moins 24 heures avant la séance. Il me sert à préparer les prises de vue et à tracer les délimitations du terrain sur les images. Sans lui, ces photographies ne peuvent pas être livrées.
 - ☐ Dégagez le terrain vu du dessus : une remorque, une piscine hors terre démontée ou un tas de branches se voient beaucoup plus d'en haut que du sol.
 - ☐ Prévenez-moi si la propriété se trouve près d'un aéroport ou d'un héliport. Certaines zones demandent une autorisation, qui se demande à l'avance.
-



Si la séance est au Twilight

Une séance au coucher du soleil demande une préparation particulière, et son heure ne se déplace pas.

- ☐ Allumez toutes les lumières intérieures une heure avant, y compris celles des pièces qui ne seront pas photographiées. Ce sont elles qui donnent la lumière chaude aux fenêtres.
 - ☐ Allumez les luminaires extérieurs, ceux de la galerie et du garage.
 - ☐ Relevez tous les stores et ouvrez tous les rideaux, sans exception.
 - ☐ Éteignez les téléviseurs et les écrans, dont l'éclat bleu jure avec le reste.
 - ☐ Comptez une trentaine de minutes de prise de vue. L'heure exacte dépend du coucher du soleil, elle varie de plus de quatre heures entre décembre et juin.
-



En hiver

La moitié des séances se déroulent dans la neige au Québec. Ce sont les propriétés les moins bien préparées, alors qu'elles se photographient très bien.

- ☐ Déneigez jusqu'aux limites du terrain, pas seulement l'entrée. Une allée dégagée qui s'arrête au milieu de la cour se voit tout de suite d'en haut.
 - ☐ Ne marchez pas dans la neige devant la façade. Les traces de pas sont impossibles à retirer proprement, et une neige intacte fait toute la différence.
 - ☐ Dégagez la galerie, les marches et le contour de la porte d'entrée.
 - ☐ Rentrez la souffleuse, les pelles et les abris temporaires si vous le pouvez.
 - ☐ Dégagez les fenêtres du sous-sol et les margelles.
 - ☐ Prévenez-moi s'il neige la veille : mieux vaut décaler d'une journée que photographier un terrain à moitié dégagé.
-



Ce qui se corrige, ce qui ne se corrige pas

Une question revient à chaque séance. Voici la réponse, sans détour : le traitement rattrape la lumière, jamais le rangement.

CE QUI SE CORRIGE

Un ciel gris ou blanc

Remplacé, si nécessaire, et compris dans tous les forfaits.

Une pièce sombre

Rattrapée par la prise de vue en HDR, dans la mesure où la lumière naturelle existe.

Une teinte de lumière un peu jaune

Corrigée au traitement.

Un objet minuscule oublié dans un coin

Parfois retiré, sans garantie.

CE QUI NE SE CORRIGE PAS

Un comptoir encombré

Il faut ranger avant. Aucune retouche ne vide une cuisine.

Un mur écaillé, une moulure abîmée

Ça se répare avec un pinceau, pas avec un logiciel.

Un gazon mort ou plein de pissenlits

Il reste mort sur la photographie.

Une pièce en travaux

Mieux vaut ne pas la photographier que la montrer inachevée.

Des traces de pas dans la neige

Elles restent. C'est la raison de la consigne plus haut.



La liste courte

Si vous ne gardez qu'une page de ce guide, gardez celle-ci. Comptez une heure.

- | | |
|--|--|
| ☐ Faire les lits, tirer les draps, aligner les oreillers | ☐ Ranger les télécommandes, les fils et les chargeurs |
| ☐ Vider les comptoirs de la cuisine et de la salle de bain | ☐ Sortir les poubelles, les bols et les litières des animaux |
| ☐ Vider l'évier, retirer l'égouttoir et les linges | ☐ Déplacer toutes les voitures hors du terrain |
| ☐ Ouvrir tous les rideaux, relever tous les stores | ☐ Rentrer les boyaux, les outils et les jouets du jardin |
| ☐ Allumer toutes les lampes, vérifier les ampoules brûlées | ☐ Redresser les meubles de patio, retirer les housses |
| ☐ Rabattre le siège des toilettes, suspendre des serviettes propres | ☐ Prévoir de ne pas être dans la maison pendant la prise de vue |





Photographie immobilière pour les courtiers,
partout au Québec. Photographies livrées sous
24 heures.

info@immo-studio.ca

438 842-2417

immo-studio.ca

Une question sur la préparation d'une propriété ? Écrivez-moi, je réponds vite.

