

Comment réussir les photos de votre location de vacances ?





© airbnb

Introduction

Plusieurs études le prouvent, les photos de votre annonce de location de vacances sont d'une **importance capitale**. 95% des voyageurs qui consultent une annonce immobilière passent environ 20 secondes sur la première photo. Ensuite, seulement 76% d'entre eux regardent les autres caractéristiques de l'annonce, comme le prix, le texte descriptif et les autres photos. Pour ne pas perdre près d'un quart des potentiels locataires, il est indispensable de faire des **photos de qualité et accrocheuses**. De plus, la plupart des voyageurs ne regardent même pas le prix de la location si la première photo ne leur correspond pas.

Aujourd'hui de nombreux propriétaires font appel à des photographes professionnels pour les photos de leur annonce. Même si nous le conseillons, ce service n'est pas forcément obligatoire pour **faire la différence**. Vous pourrez très bien vous démarquer avec vos photos, à conditions de respecter quelques règles de base...

Homerez vous livre **les secrets de professionnels de la photographie immobilière** dans ce guide pour réussir au mieux les photos de votre location saisonnière :

Sommaire

- 01. Quel matériel pour prendre de belles photos ?
 - 02. Comment préparer votre logement pour les photos ?
 - 03. Comment mettre en scène votre logement ?
 - 04. Comment bien cadrer vos photos ?
 - 05. Comment avoir la meilleure lumière possible ?
 - 06. Comment photographier les alentours de la location ?
 - 07. Faut-il retoucher les photos ?
 - 08. Comment publier vos photos ?
- Bonus. La Checklist pour votre séance photo



1. Quel matériel pour prendre de belles photos ?

La matériel utilisé sera décisif dans la qualité de vos photos. Le mieux est évidemment de posséder un **Reflex ou un Bridge** mais de nos jours les **Smartphones** font également de très bonnes photographies.

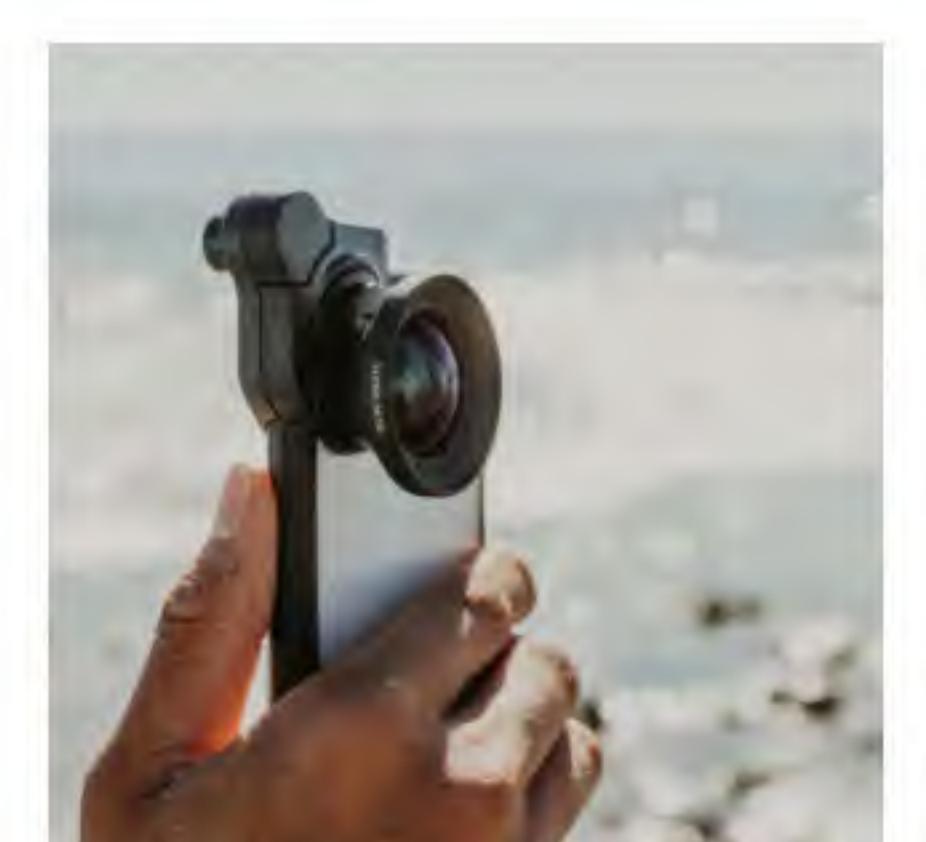
Si vous ne possédez pas d'appareil photo de bonne qualité, demandez autour de vous si quelqu'un peut vous en prêter un. En plus de l'appareil photo, l'utilisation d'un **trépied** est fortement recommandée afin d'éviter les photos penchées et les photos floues.

Si vous n'avez pas de trépied, vous pouvez toujours utiliser un **tabouret de bar ou une table** pour poser votre appareil photo.



LE CONSEIL D'EXPERT :

Vous pouvez également utiliser un objectif grand angle. Disponibles pour la majorité des appareils photo reflex et bridge, ils existent même pour smartphone à partir de 15€. Idéal pour les petites pièces, il permet d'élargir l'angle de vue de la photo. En revanche, ce type d'objectif ne fait pas l'unanimité car il a tendance à déformer les pièces sur les photos.





© airbnb

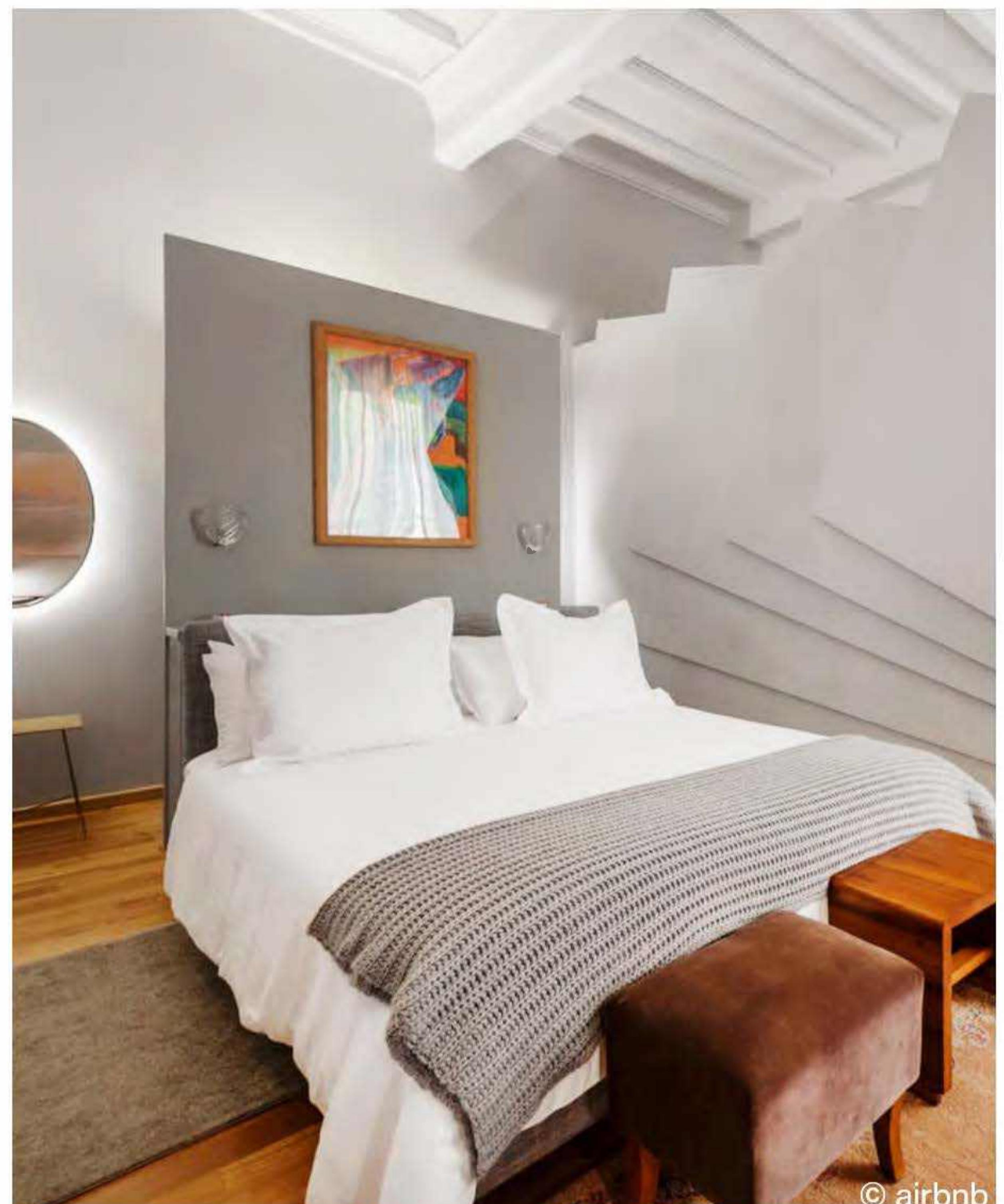
2. Comment préparer votre logement pour les photos ?

Nettoyez de fond en comble tous les recoins de votre maison : c'est le moment de montrer votre location **sous son plus beau jour**. Faites briller votre salle de bain, votre cuisine, nettoyez vos vitres, faites la poussière. Un détail manqué pourrait gâcher votre photo et donner une mauvaise image de votre logement à vos potentiels voyageurs.

Votre intérieur doit être **clair et ordonné** : les lits doivent être faits (ne photographiez pas un lit sans parure de lit ou à moitié fait), la vaisselle rangée. Un intérieur bien rangé donnera une impression d'espace dans votre logement sur les photos. **Soyez attentifs aux détails** : n'oubliez pas, par exemple, d'abaisser la lunette des toilettes, d'enlever le produit vaisselle dans la cuisine... Chaque détail compte !

Pensez également à l'**extérieur**. Nettoyez les feuilles mortes dans votre jardin, balayez votre terrasse et disposez correctement le mobilier d'extérieur pour **aider vos locataires à se projeter**. Encore une fois, aucun détail ne doit être négligé, rangez votre tuyau d'arrosage, cachez vos étendoirs à linge ou poubelles d'extérieur.

Enfin, préparez votre appareil photo ou smartphone en **nettoyant l'objectif** de votre appareil avec de la buée et un chiffon microfibre.



© airbnb



© airbnb

3. Comment mettre en scène votre logement ?

Pour faire la différence avec vos photos, mettez en scène votre location pour **aider les internautes à se projeter**. Cela montrera à vos locataires **que la maison vit**, personne n'a envie de passer des vacances dans une maison témoin.

Dans le salon, ajoutez des coussins différents sur le canapé, disposez une bouteille et des verres sur la table du salon, un plaid sur le fauteuil... Montrez que ce lieu est **accueillant** et aidez vos futurs locataires à **imaginer** leurs soirées dans votre salon. Vous penserez également à allumer la cheminée si le logement en possède une.

Toutes les pièces de la maison doivent donner une **impression de "vie"**. Disposez un vase avec des fleurs ou une corbeille de fruits dans la cuisine. Dressez la table de la salle à manger et allumez une bougie sur le guéridon. Pour les chambres, n'hésitez pas à disposer des coussins, un plaid au bout du lit, tout en gardant un lit propre et bien fait. Pensez aussi à mettre en avant les serviettes dans la salle de bain si vous les proposez.



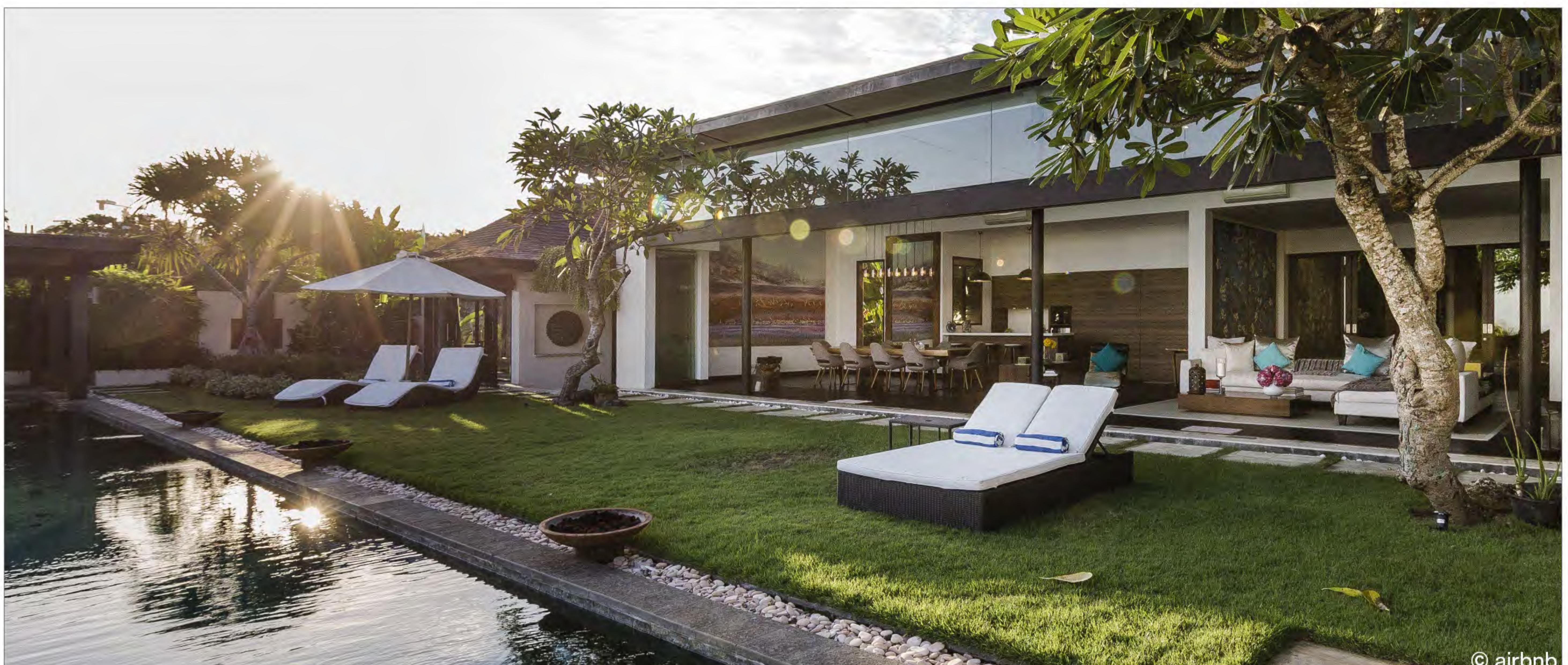
© airbnb



© airbnb

💡 LE CONSEIL D'EXPERT :

Si vous louez un logement entier, les pièces peuvent être uniques et personnalisées, mais attention à ne pas exposer de références trop personnelles. Les voyageurs veulent se projeter sur leur lieu de vacances, ils doivent se sentir "comme chez eux" et non pas littéralement "chez vous". Retirez donc photos de famille et objets trop personnels.



© airbnb



© airbnb



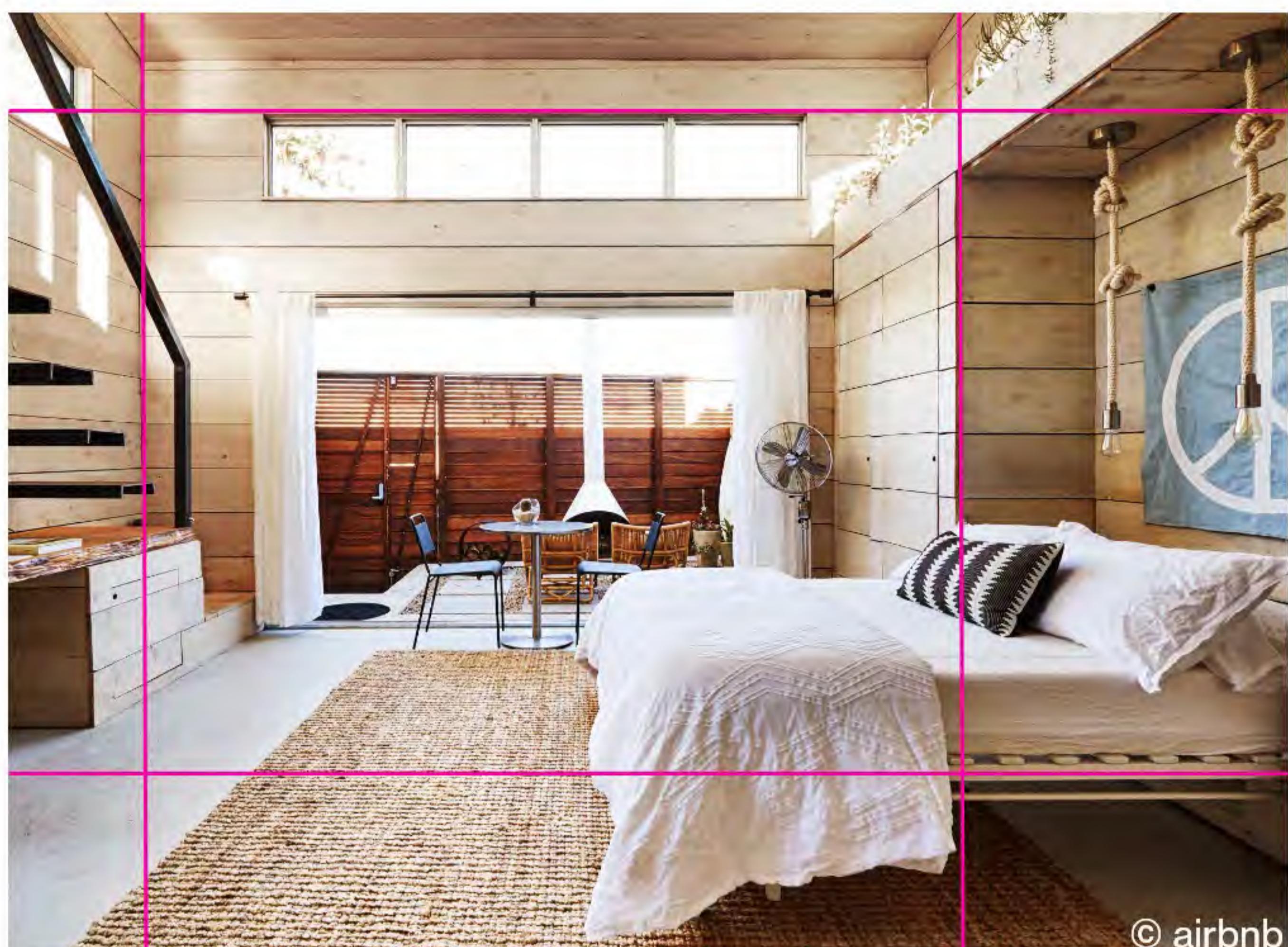
N'oubliez pas les extérieurs : pensez bien à découvrir la piscine. Une photo de votre piscine bâchée aura beaucoup moins d'effet sur vos potentiels visiteurs. Mettez en place les chaises longues avec serviettes de bain bien pliées pour faire bonne impression. Il faudra également préparer la table extérieure. **Mettez en scène** un petit déjeuner en terrasse ou un apéritif avec une bouteille de champagne et des verres pour séduire les voyageurs.



LE CONSEIL D'EXPERT :

Dans le salon, la salle à manger ou les chambres, si les pièces s'y prêtent, ouvrez les portes, fenêtres ou baies vitrées pour prendre vos photos. Encore une fois, cela donnera une sensation d'espace et d'ouverture sur les autres pièces ou sur l'extérieur. Des pièces fermées pourraient, à l'inverse, provoquer une impression "d'enfermement".

4. Comment bien cadrer vos photos ?



Un bon cadrage de vos photos doit donner une **impression de grandeur** à votre logement. Placez vous **contre les murs** ou **dans les angles** de chaque pièce pour avoir un maximum d'éléments sur votre photo et donner une idée de la taille de la pièce au voyageur. Si le logement est petit, faites en sorte de **montrer 2 murs** (et non pas 3) sur vos photos, cela "agrandit" les pièces.

Pour donner à vos photos une perspective digne des magazines de décoration, placez votre appareil à **environ 1 mètre du sol**, et non à hauteur d'oeil. C'est la raison pour laquelle un trépied vous sera très utile. Placé dans un coin de votre pièce, il permettra d'obtenir un cadre plus large et **stabilisera votre appareil** pour éviter le flou. Grâce au trépied, vous pourrez également utiliser la fonction **retardateur** pour garantir la plus grande netteté.

Attention : privilégiez les photos en format paysage. La plupart des sites de location mettent en avant les photos dans ce format, vous ferez meilleure impression si vos photos correspondent au cadre du site.

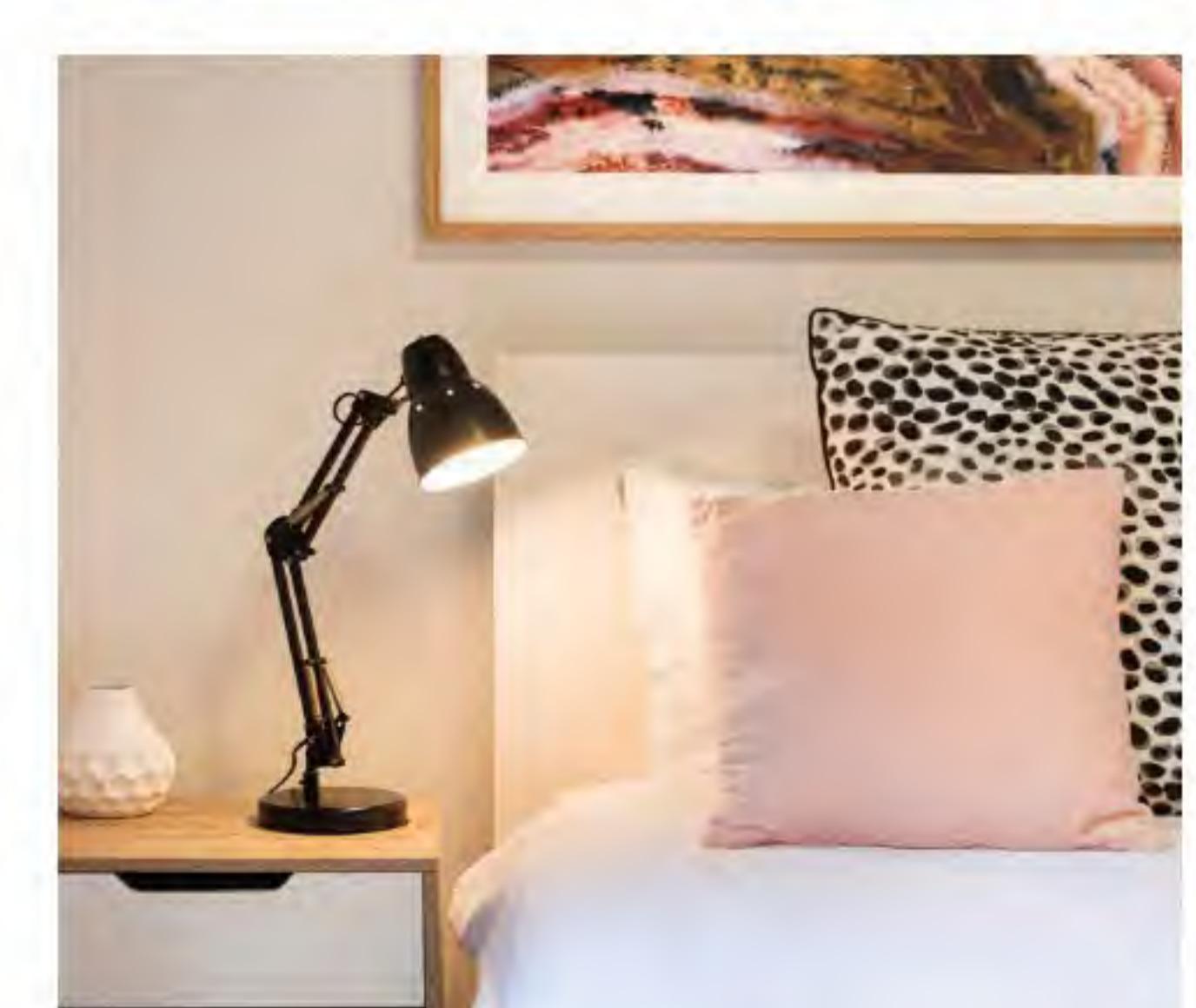
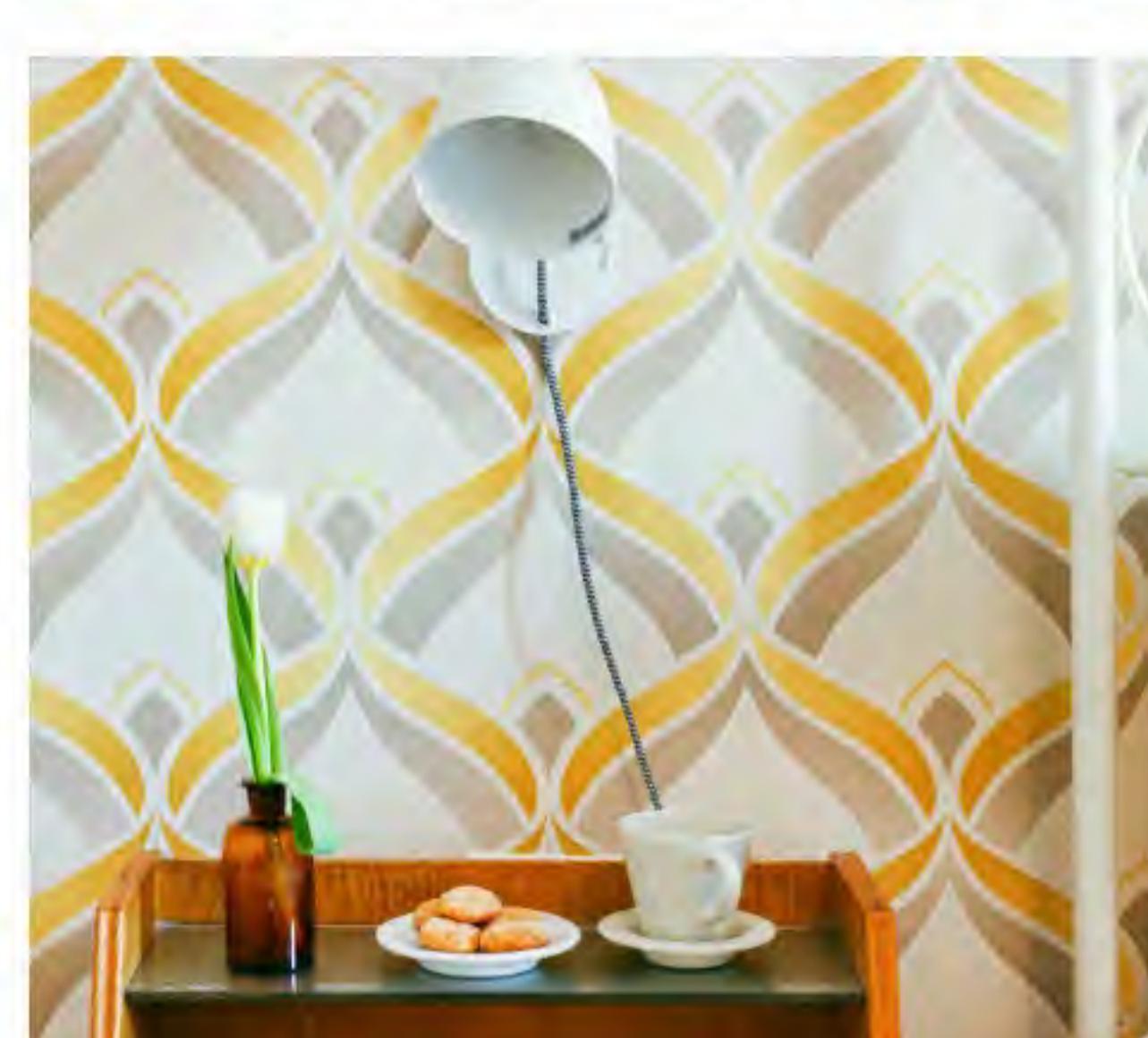
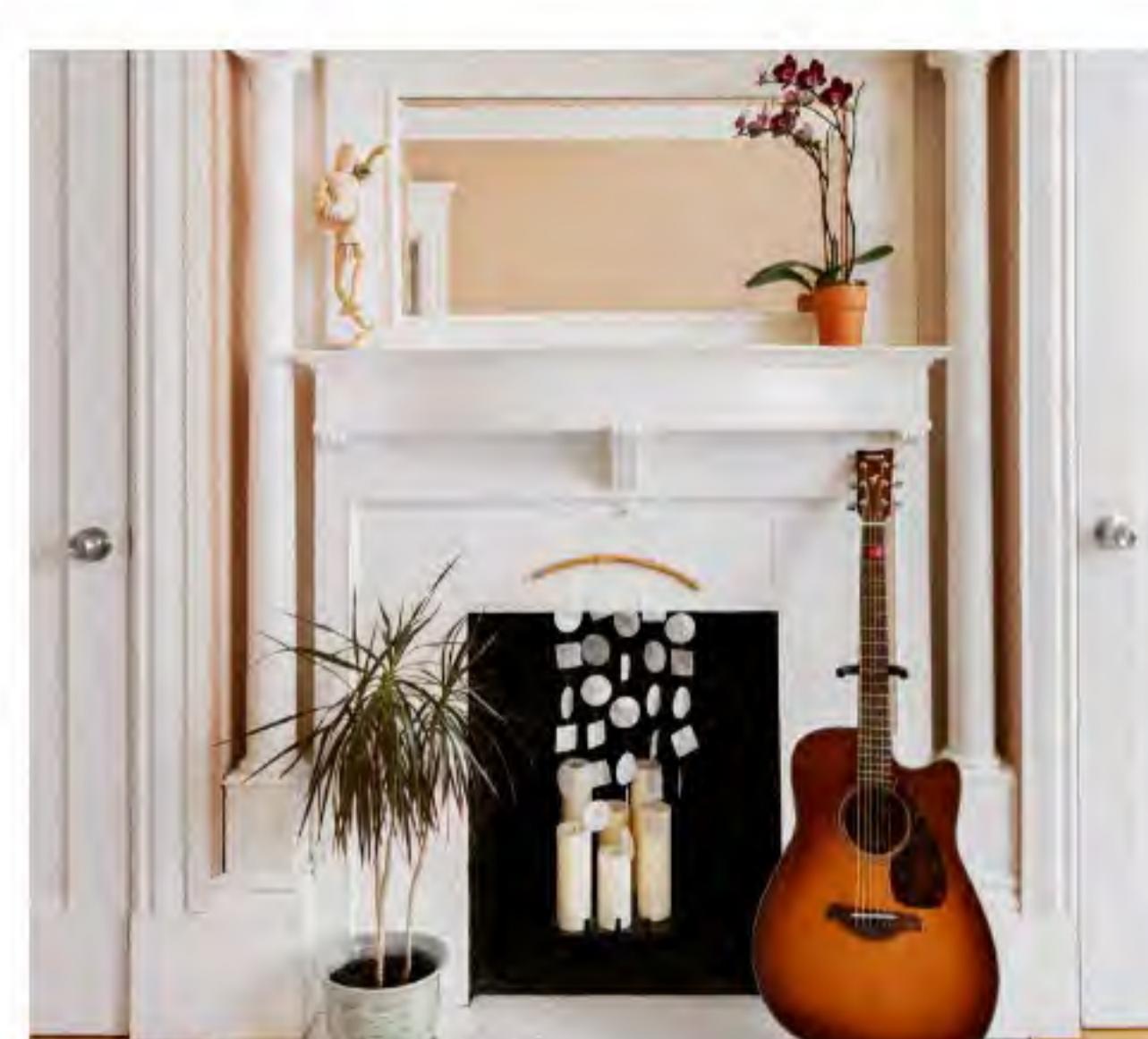
Une photo de chaque pièce ne suffit pas : des **photos différentes d'une même pièce** peuvent véhiculer des ambiances différentes.

Pour montrer l'ambiance de votre location de vacances, vous pourrez donc faire des **gros plans** sur les éléments différenciants du logement. Montrer les détails qui donnent du **charme** au logement : une décoration soignée, une plante sur un joli meuble, un fauteuil original ou encore une matière particulière.

Si vous utilisez un smartphone, évitez d'utiliser le zoom et rapprochez-vous, pour éviter de détériorer la qualité de vos photos.

💡 LE CONSEIL D'EXPERT :

L'une des règles de base des photographes immobilier professionnels : alignez-vous aux lignes de votre architecture. Trouvez des lignes horizontales ou verticales sur votre plan et alignez le cadre de la photo à ces lignes. Ces lignes doivent être parfaitement parallèles aux bord de l'image pour ne pas donner l'impression d'un logement déformé ou incliné.





© airbnb

5. Comment avoir la meilleure lumière possible?

Pour un rendu optimal, faites les photos de votre location **en plein jour et par beau temps**. Laissez entrer au maximum la lumière naturelle : ouvrez les stores, volets et rideaux. Allumez également **les lumières à l'intérieur**, même en pleine journée, les photos seront plus chaleureuses et accueillantes. Allumer certaines lumières à l'intérieur permet d'équilibrer la luminosité extérieure avec l'éclairage intérieur : cet équilibre augmentera aussi **l'impression de grandeur** de vos pièces.

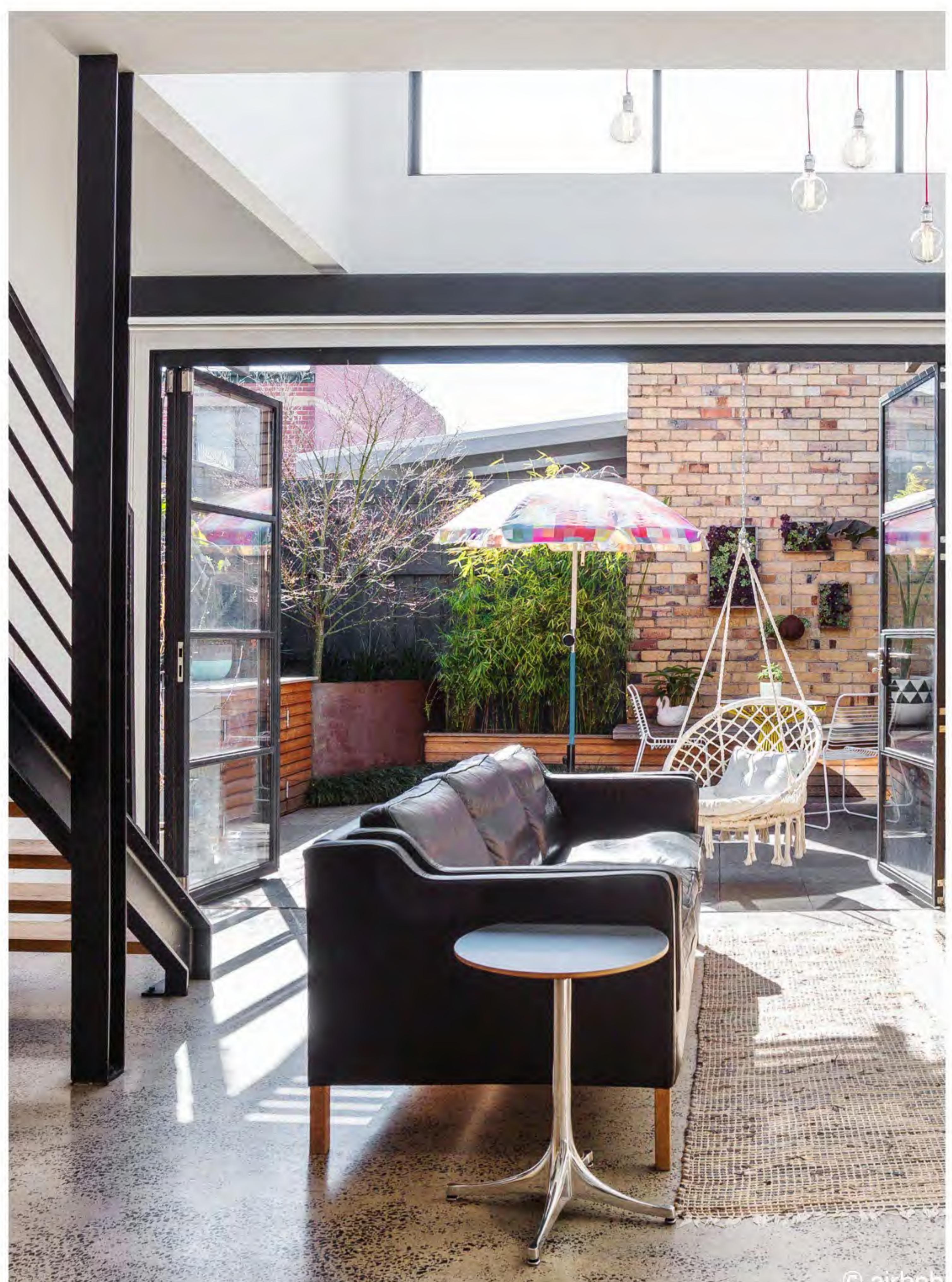
Pour une meilleure cohérence entre les photos de votre bien, essayez de photographier votre location **en une seule fois**. Une période différente ou météo différente d'un jour à l'autre peut changer complètement la luminosité de vos photos et l'ambiance du lieu.

Dans certains lieux pour lesquels la saisonnalité est importante, pensez à prendre des photos en été et en hiver. Si vous louez par exemple un appartement à la montagne, vous vous adressez à plusieurs clientèles différentes. Celle qui aime profiter des sports d'hiver et de la neige et celle qui fuit les plages bondées de la Méditerranée pour profiter de la nature en montagne.



LE CONSEIL D'EXPERT :

Attention également au contre jour : pour les photos d'intérieur, il faudra faire la mise au point de l'appareil sur l'intérieur de la pièce et non sur l'extérieur. Par ailleurs, évitez d'utiliser le flash, il pourrait diffuser une lumière non naturelle et non uniforme.



© airbnb

6. Comment photographier les alentours du logement ?

Vous pouvez ajouter des photos des alentours de votre propriété à votre annonce. Que votre logement soit situé en ville, à la campagne, en bord de mer ou en montagne, vos potentiels locataires apprécieront de **découvrir ses alentours avant de réserver**. Cela peut les aider à comprendre **la situation** de la propriété : si elle se trouve en pleine ville, au milieu d'un village ou isolée dans la campagne.

N'ajoutez pas des photos trouvées sur internet, elles n'auront aucun intérêt pour les voyageurs et décrédibiliseraient votre annonce. Vous pouvez par contre ajouter des photos que vous auriez **prises vous-même** : le marché du village à quelques pas de la maison, le chemin qui mène à la plage au bout de la rue...



LE CONSEIL D'EXPERT :

Si vous décidez d'en ajouter, ne dépasser pas le ratio de 1 sur 5. Pour 20 photos publiées, n'ajoutez pas plus de 4 photos des alentours, et placez-les à la fin de votre annonce.





© airbnb

Luminosité :

Contraste :

Saturation :

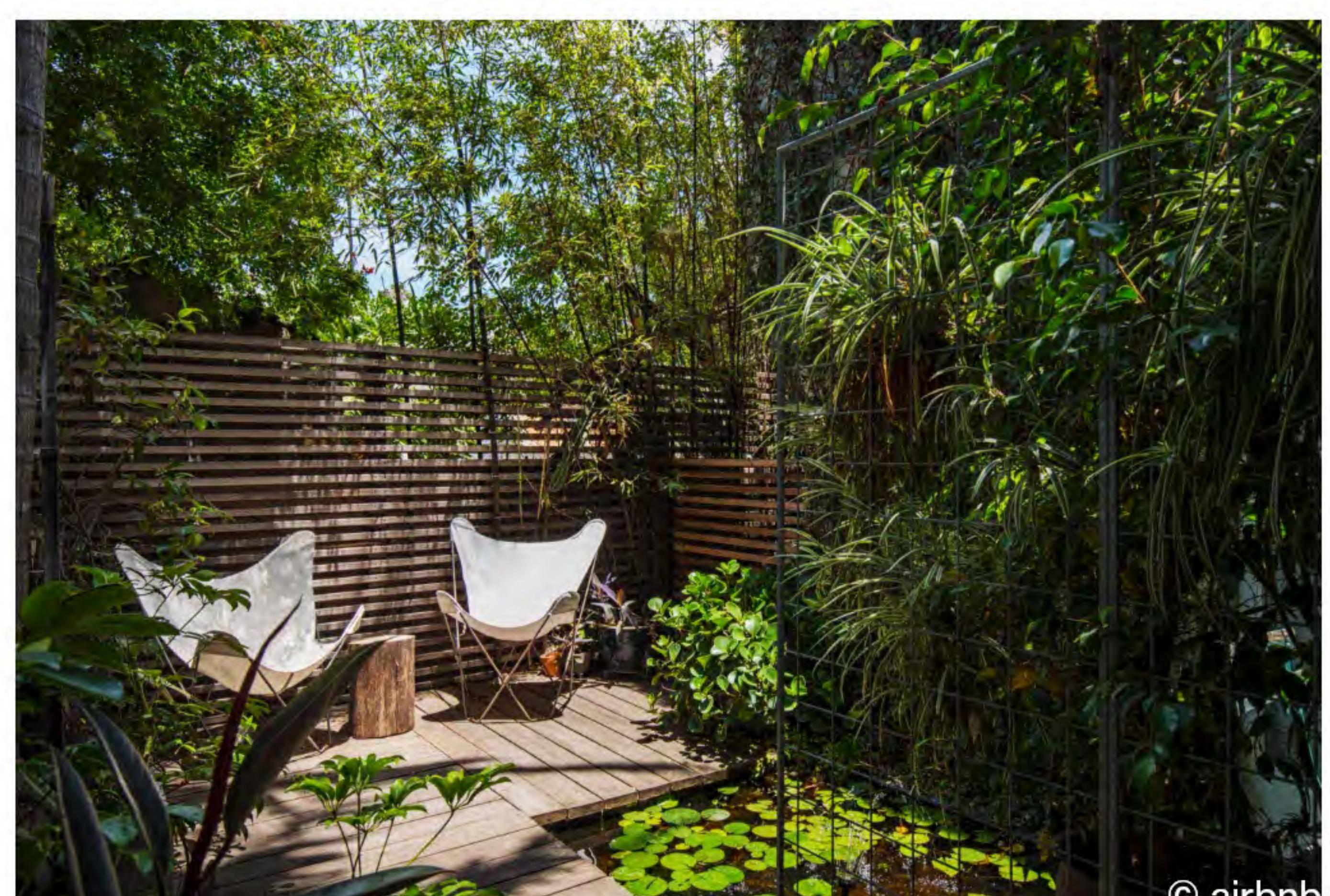
7. Faut-il retoucher les photos ?

Même si vous avez suivi à la lettre tous nos précédents conseils, vous pouvez quand même envisager de retoucher vos photos pour améliorer encore leur qualité. Ne serait-ce que pour augmenter la luminosité, les contrastes, la saturation pour faire ressortir la couleur, ou modifier les tonalités (pour donner une ambiance plus chaude ou plus froide).

De nombreux **logiciels professionnels** permettent de modifier en profondeur vos photos : Photoshop ou Lightroom sont des logiciels payants et assez techniques, donc plutôt destinés à un **public connaisseur**.

Pour des modifications plus simples mais très efficaces, certains logiciels de base déjà présents sur vos ordinateurs feront l'affaire. Ouvrez vos photos avec **l'application Photos** (sur Windows ou Mac) et cliquez sur modifier pour accéder aux réglages. Testez les différents paramètres pour améliorer le rendu de vos photos en gardant en tête votre objectif : des photos **lumineuses et chaleureuses**.

Enfin, vous pourrez également améliorer le rendu de vos photos **directement sur votre smartphone**. Pour chaque photo, cliquez sur modifier (l'icône crayon) pour accéder aux réglages de luminosité, contraste...



© airbnb

8. Comment publier les photos ?



Après votre séance photo, vous devrez certainement **faire un choix** parmi des dizaines (voire des centaines) de clichés de votre logement. Pourtant, pour les annonces de locations saisonnières, vous ne devez pas faire le choix entre quantité et qualité. Une annonce parfaite comportera **beaucoup de photos** (entre 20 et 50 photos, proportionnellement à la taille du logement évidemment), et toutes de **très bonne qualité**.

Pour tous les sites de locations de vacances, il est recommandé de publier **au minimum 20 photos**. D'après les données de Airbnb, les annonces comportant au moins 10 photos reçoivent **20% de réservations en plus**. Une autre étude du site Flipkey montre que les voyageurs sont à **83% plus susceptibles de faire une demande** de réservation pour les annonces contenant plus de 20 photos.

Choisissez au minimum **une photo pour chaque pièce** de la location. Les voyageurs souhaitent avoir un aperçu complet du logement avant de réserver. Ajoutez ensuite entre 3 ou 4 (voire 5) **photos variées** pour chaque pièce majeure du logement (plans larges, points de vue différents et gros plans). N'ajoutez pas trop de photos similaires de la même pièce, si elles n'ont pas d'intérêt supplémentaire.

Concernant la qualité, vérifiez que vos photos aient une résolution d'au moins **1920 x 1080 pixels**, pour s'assurer de ne pas avoir de photos pixelisées sur votre annonce. Vous pourrez trouver ces informations dans les propriétés de chaque photo.

La Checklist

Pour être sûrs de ne rien oublier, utilisez cette checklist : un récapitulatif de tout ce à quoi vous devez penser pour réaliser une séance photo parfaite pour votre annonce de location de vacances.

AVANT LA SÉANCE PHOTO

- J'ai un appareil photo reflex / bridge ou smartphone de qualité
- J'ai un trépied ou autre support d'un mètre de haut environ
- J'ai un objectif grand angle (optionnel)
- L'appareil photo est chargé pour le jour de la séance photo
- J'ai une carte mémoire SD de capacité suffisante pour stocker mes photos

- Le logement est complètement rangé
- La poussière est faite dans toutes les pièces
- Les vitres des pièces susceptibles d'être en contre jour sont propres
- Les lits sont faits ou à minima couverts d'une parure de lit
- Tous les vêtements ou chaussures sont rangés dans les placards
- La(les) salle(s) de bain brille(nt)
- Les miroirs et vitres de la salle de bain n'ont aucune trace
- Les serviettes de bain sont disposées proprement dans la salle de bain
- La lunette des toilettes est abaissée
- La cuisine brille
- Toute la vaisselle est rangée dans les placards
- Les produits ménagers sont rangés dans les placards
- Toutes les ampoules du logement fonctionnent
- Le mobilier de jardin est déplié et correctement disposé
- Les feuilles mortes sont retirées
- Les tuyaux d'arrosages, étendoirs à linge ou poubelles sont hors de vue
- L'objectif de l'appareil photo ou du téléphone est propre

PENDANT LA SÉANCE PHOTO

- Il fait jour et la météo est ensoleillée
- J'ai mis en scène quelques pièces (ou extérieur) de la location
- J'ai disposé les serviettes de bain dans la salle de bain
- Les rideaux et volets sont ouverts
- J'ai ouvert les portes de mon logement
- J'ai ouvert quelques fenêtres, baies vitrées et portes-fenêtres
- J'allume les lumières du logement
- J'ai retiré les photos de famille et objets trop personnels
- La piscine est remplie et découverte
- Le mobilier d'extérieur est bien disposé
- Je place l'appareil photo sur un trépied dans les angles ou contre les murs des pièces
- L'appareil photo est positionné à 1 mètre de hauteur environ
- Le flash de l'appareil est désactivé
- J'utilise le retardateur pour prendre les photos
- Je prend uniquement des photos en format paysage
- Je prends plusieurs photos de chaque pièce du logement
- Je photographie les pièces depuis des points de vue différents
- Je photographie des détails originaux ou charmants de chaque pièce
- Je n'utilise pas le zoom si je prends les photos avec un smartphone
- Je me sers des lignes horizontales et verticales de l'architecture pour aligner mes photos
- Je prends quelques photos des alentours de la propriété

APRÈS LA SÉANCE PHOTO

- Je retouche mes photos pour qu'elles soient lumineuses et chaleureuses
- J'ai sélectionné au minimum 20 photos pour mon annonce
- Il y a au moins 1 photo de chaque pièce dans ma sélection
- Pour les pièces principales, j'ai choisi plusieurs photos de plans variés
- Mes photos sont en format paysage
- La résolution de mes photos est d'au moins 1920 x 1080 pixels