



Diagnostic home staging
10 rue Saint-Séverin Paris V
38m² • 475 000€

22.09.20

● Sommaire

1 LE HOME STAGING	3	4 AGENT C	31
Qu'est-ce que le home staging ?	4	Contact	32
Les avantages du home staging	6		
Conseils pour les visites à venir	8		
2 LE DIAGNOSTIC	10		
Comment utiliser le diagnostic ?	11		
Recommandations générales	14		
Diagnostic pièce par pièce	17		
3 SHOPPING LIST ET BUDGET	24		
Récapitulatif	30		

1



Le home staging

● Qu'est-ce que le home staging ?

1/2

Le home staging est une technique de marketing immobilier qui consiste à préparer une maison ou un appartement pour sa vente. En améliorant l'état visible du bien, sa présentation, le home staging permet de vendre mieux et plus vite.

En effet votre maison ou votre appartement, à partir du moment où vous décidez de vendre, devient un produit comme un autre, dans un marché où il entre en concurrence avec les autres biens à vendre du secteur, anciens comme neufs. Il est donc important qu'il soit présenté au mieux afin de provoquer de nombreuses visites, de plaire à maximum de visiteurs, et finalement de trouver le bon acheteur.

Habiter et vendre sa maison sont deux choses différentes.

Comme pour un premier rendez-vous où vous mettez vos atouts en avant, votre maison ou appartement doit être le plus beau possible pour séduire les futurs acheteurs.



● Qu'est-ce que le home staging ?

2/2

Le home staging va travailler à maximiser le potentiel de votre bien, dans la perspective des acheteurs.

Le home staging va vous imposer de :

- ranger et nettoyer à fond
- enlever certains meubles et objets, faire éventuellement un premier tri et un pré-déménagement
- décorer et harmoniser en visant à plaire à un maximum de visiteurs (et pas spécialement à vous)
- changer certaines de vos habitudes en terme de meubles, rangements, etc.

Certes, c'est un investissement en temps et en énergie, et parfois de façon limitée, en argent, mais c'est pour vous permettre de valoriser au mieux votre bien immobilier.

Nous chercherons toujours les solutions les plus faciles à mettre en œuvre, les plus économiques, les plus adaptées à votre bien, pour vous permettre de faire votre mise en valeur au meilleur coût.

Un home staging coûte toujours moins cher qu'une négociation de votre prix de vente par vos futurs acheteurs.



● Les avantages du home staging

1/2



Un prix de vente maintenu

Un bien qui présente des défauts et des travaux est systématiquement négocié. Un bien immédiatement habitable est donc un vrai plus, que l'acheteur est prêt à payer à son prix. De plus, vous aurez plus de visites et plus d'offres.



Un délai de vente raccourci

Les chiffres le prouvent : un bien « stagé » se vend beaucoup plus vite qu'un bien classique. Vous qui achetez par ailleurs, vous connaissez le prix de deux crédits en simultané, le stress, le crédit relais... Vendre lentement, ça coûte de l'argent !



Vous attirez plus de visites, et donc plus d'acheteurs potentiels

Aujourd'hui tous les biens sont présentés sur internet avant leur visite : des photos d'un lieu triste, vide ou encombré desservent votre bien et limitent le nombre de visites, donc le nombre d'acheteurs potentiels. Le home staging vous permet de proposer sur internet des photos attrayantes, qui vont booster le nombre de visites. De plus, votre bien sortira du lot par rapport aux autres biens à vendre : vous multipliez alors les chances d'avoir plusieurs offres sur votre bien, ce qui vous permet de choisir l'acheteur le plus sûr.

● Les avantages du home staging

2/2



Votre investissement est récupéré

Un home staging bien mené va de quelques centaines à quelques milliers d'euros, toujours calibré en fonction de la valeur finale de votre bien. Il vous rapportera toujours plus !

Un acheteur qui a un coup de foudre pour un lieu immédiatement habitable ne négocie pas, il signe.



Votre bien réussit le test de la « première impression »

Votre bien n'a pas deux fois la chance de faire sa première impression auprès de vos visiteurs. Or, c'est elle qui est décisive : un lieu encombré, un lieu pas très bien entretenu ou un lieu vide donnent immédiatement des sensations désagréables aux visiteurs... et ce sont autant d'acheteurs potentiels perdus.

90% de vos visiteurs n'ont aucune imagination et ne voient dans votre bien que ce qu'il est aujourd'hui, pas ce qu'il pourrait devenir.

L'objectif est de déclencher un coup de cœur pour les acheteurs, qu'ils s'y sentent à l'aise immédiatement. Et qui dit coup de cœur dit généralement pas de négociation du prix de vente ;)

● Conseils pour les visites à venir

1/2



Vous fumez ?

Il faut enlever de chez vous tout accessoire et toute odeur qui permettraient au visiteur de se douter que vous avez fumé dans ce lieu. Pour beaucoup d'acheteur, cet élément est un handicap pour un lieu à vendre. Alors nettoyage, lessivage, désodorisant (de type Febreze sans odeur). Et ne fumez plus qu'à la fenêtre ou dehors !



Vous avez des animaux ?

Essayez de les confier le temps des visite. Un tiers de vos visiteurs sont concernés par des problèmes d'allergie, soit eux directement, soit dans leur entourage. Là aussi vous prenez le risque de rater une vente sur ce simple élément. Essayer de faire garder vos animaux et leurs accessoires par des amis ou de la famille quand vous savez que vous allez avoir des visites.



Vous êtes là pendant une visite avec votre agent immobilier ?

La meilleure solution, c'est encore d'aller prendre vos clés et d'aller faire un tour ailleurs pendant la visite. Votre agent connaît son métier, il sait organiser sa visite et répondre aux premières questions. Et le visiteur se sentira beaucoup plus à l'aise pour se projeter dans un lieu si vous n'y êtes pas. Si le visiteur demande une revisite, il sera toujours temps de le rencontrer pour répondre à ses questions en profondeur.

● Conseils pour les visites à venir

2/2



Vous partez travailler le matin ?

Il peut y avoir une visite impromptue dans la journée. Alors avant de partir, vérifiez que :

- les lits sont fait proprement, idéalement avec du linge neutre
- la vaisselle est faite et rangée
- la salle de bain est propre et rangée
- rien ne traîne (vêtements, magazines, jouets)

Important également : ne laissez jamais votre linge à sécher, même pas dans le jardin.



Vous faites visiter votre bien vous-même ?

Ne parlez pas trop, ne justifiez pas tous vos choix, laissez les visiteurs se faire une opinion et visiter tranquillement, dans le silence. C'est votre appartement, votre maison, qui doit les séduire alors laissez le lieu parler pour vous et la magie opérer.

2



Diagnostic

● Comment utiliser ce diagnostic ?

1/2

Pour exploiter le maximum de ce diagnostic, je vous conseille de :

Commencez par le lire intégralement, au calme. Il est probable que la liste de ce qu'il y a à faire vous paraisse longue et les questions et problèmes vont jaillir rapidement. Notez-les afin de lister vos préoccupations.

Vous constaterez que certaines photos qui illustrent votre diagnostic ne sont pas flatteuses : elles sont en effet choisies pour votre en avant ce qui pose problème aujourd'hui. Cela est simplement pour montrer ce qu'un visiteur voit en entrant chez vous et que vous ne voyez plus par habitude.

Reprenez ensuite une seconde fois le diagnostic et barrez ce que vous ne voulez/pouvez vraiment pas faire. Nous vous donnons des priorités, qui sont à notre avis des éléments bloquants pour votre vente : essayez de les conserver autant que possible. Il va vous rester la liste de ce que vous voulez réaliser ou faire réaliser.

NB : pour chaque pièce, la shopping list suggérée détaillée avec les références et prix est en fin de présentation



● Comment utiliser ce diagnostic ?

2/2

- **Si vous souhaitez réaliser vous-même**, vous avez la liste et les conseils pour avancer. Prenez soin de commencer une pièce après l'autre pour ne pas vous retrouver le premier soir assis au milieu d'un grand désordre. Le processus est exigeant, prévoyez bien le temps et l'énergie nécessaire. Si vous avez besoin de stockage, de pré-déménagement, d'aider pour un ménage approfondi, de travaux type peinture ou sol : nous avons des partenaires à vous proposer qui vous offriront des services de qualité, à des tarifs spécialement négociés.
- **Si vous avez besoin d'aide pour votre home staging**, nous pouvons vous accompagner pour toute ou partie de votre préparation à la vente, à votre convenance. Nous pouvons réaliser :
 - > La dépersonnalisation et la mise en carton
 - > Le réagencement, y compris le déplacement des meubles
 - > Les petits travaux (changement de joints, de poignées, etc.)
 - > l'accessoirisation (par exemple fourniture des jetés de lit, tissus au mètre, accessoires type lampes ou meuble d'appoint) à un tarif imbattable (nous travaillons toujours avec des budgets serrés)

Nous facturons notre temps (par demi-journée ou journée complète de 1 ou 2 pers.) et les éventuels accessoires nécessaires. Nous joignons à ce diagnostic un devis couvrant notre intervention, qui vous donnera une idée de coût. Nous pouvons travailler ensuite avec vous à une solution correspondant à votre besoin et votre budget.

A l'issue du home staging, votre foyer vous apparaîtra probablement un peu étranger... c'est bon signe : il peut donc devenir celui de vos acheteurs !



Le diagnostic

● Une belle adresse et un vrai potentiel

Beaucoup de points positifs pour ce bien :

- L'adresse
- Classique parisien : parquet moulure cheminée
- Le vis-à-vis pas trop proche
- Lumineux – grandes fenêtres et double vitrage
- Hauteur sous plafond (*+10cm par rapport au standard*)
- Parquet en bon état
- Grande cuisine
- Placards intégrés
- Pas de perte d'espace
- La cage d'escalier est en bon état



● Mais qui nécessite quelques travaux

En effet, la 1ere impression doit être positive mais pour ce bien, actuellement, on a une impression de lieu :

- **Inhospitalier** et **vétuste** : le ménage n'a pas été réalisé depuis longtemps et il y a encore les affaires du précédent occupant
- **Dangereux** : il y a des fils électriques qui pendent, des trous dans les murs avec fils apparents, plusieurs générations de prises
- Qui nécessite **beaucoup de travaux** dans toutes les pièces et donc que les travaux vont coûter très cher

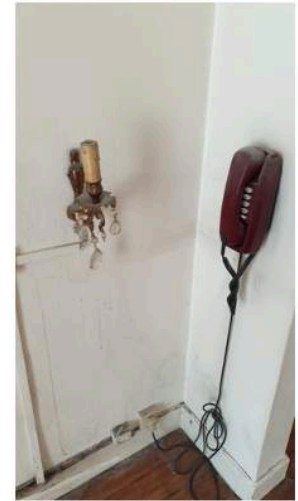
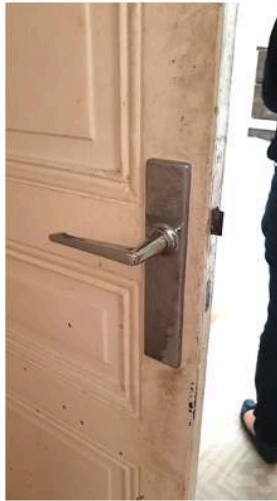
Or, l'appartement a un gros potentiel et peut révéler ses atouts avec quelques améliorations.



● Pour commencer, dans toutes les pièces

Dans tout l'appartement, les **actions suivantes sont nécessaires et prioritaires** au home staging :

- Un grand nettoyage des sols, placards, portes
- Une révision complète de l'électricité : plus de fils qui pendent, prises et interrupteurs harmonisés (hors cuisine)
- Un bon coup de peinture sur toutes les surfaces murales et au plafond : tout peindre en blanc (exemple référence [CR4007-3 Perle marque Tollens](#))
- S'être débarrassé des affaires personnelles du précédent occupant (posters, nourriture dans les placards...)



● Entrée

Points positifs, à garder

- Placard sur mesure, optimisation l'espace, pratique : à garder (photo 1)
- Le grand miroir

A revoir en priorité après ménage, électricité, peinture

- Enlever le papier peint sur les étagères du placard
- Enlever le poster sur la porte du placard et bien peindre la porte du placard de la même couleur que les murs
- Bien nettoyer la porte d'entrée et les traces de doigts (photo 2)
- Enlever les sonnettes cassées et ne laisser que celle qui fonctionne (photo 3)
- Mettre une applique à la place de l'ampoule, au-dessus de la porte (photo 4)



Shopping list prioritaire



Objectifs home staging pour cette pièce :
montrer qu'elle est pratique

Pour aller plus loin et déclencher le coup de cœur

- Fixer le miroir sur la porte du placard
- Mettre deux patères à la place du miroir, un peu plus sur la gauche pour le côté pratique
- Repeindre les étagères en blanc comme les murs et peindre le fond d'une couleur dense pour donner de la profondeur



● Séjour

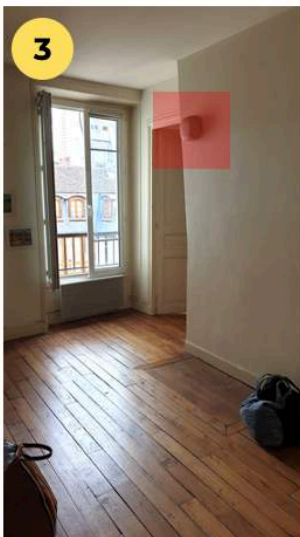
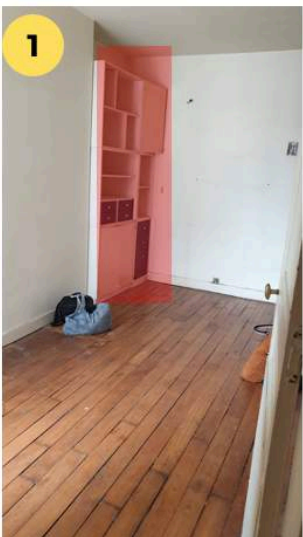
Objectifs home staging pour cette pièce : donner la fonction et la faire paraître la plus grande possible

Points positifs

- Luminosité
- L'alcôve

A revoir en priorité après ménage, électricité, peinture

- Enlever le placard (photo 1) (encombrants de Paris, service gratuit)
 - Retirer les cartes postales des murs
 - Les appliques (photo 2 et 3) : en mettre des nouvelles
- NB : ne pas oublier le radiateur dans le ménage



Shopping list prioritaire



x3

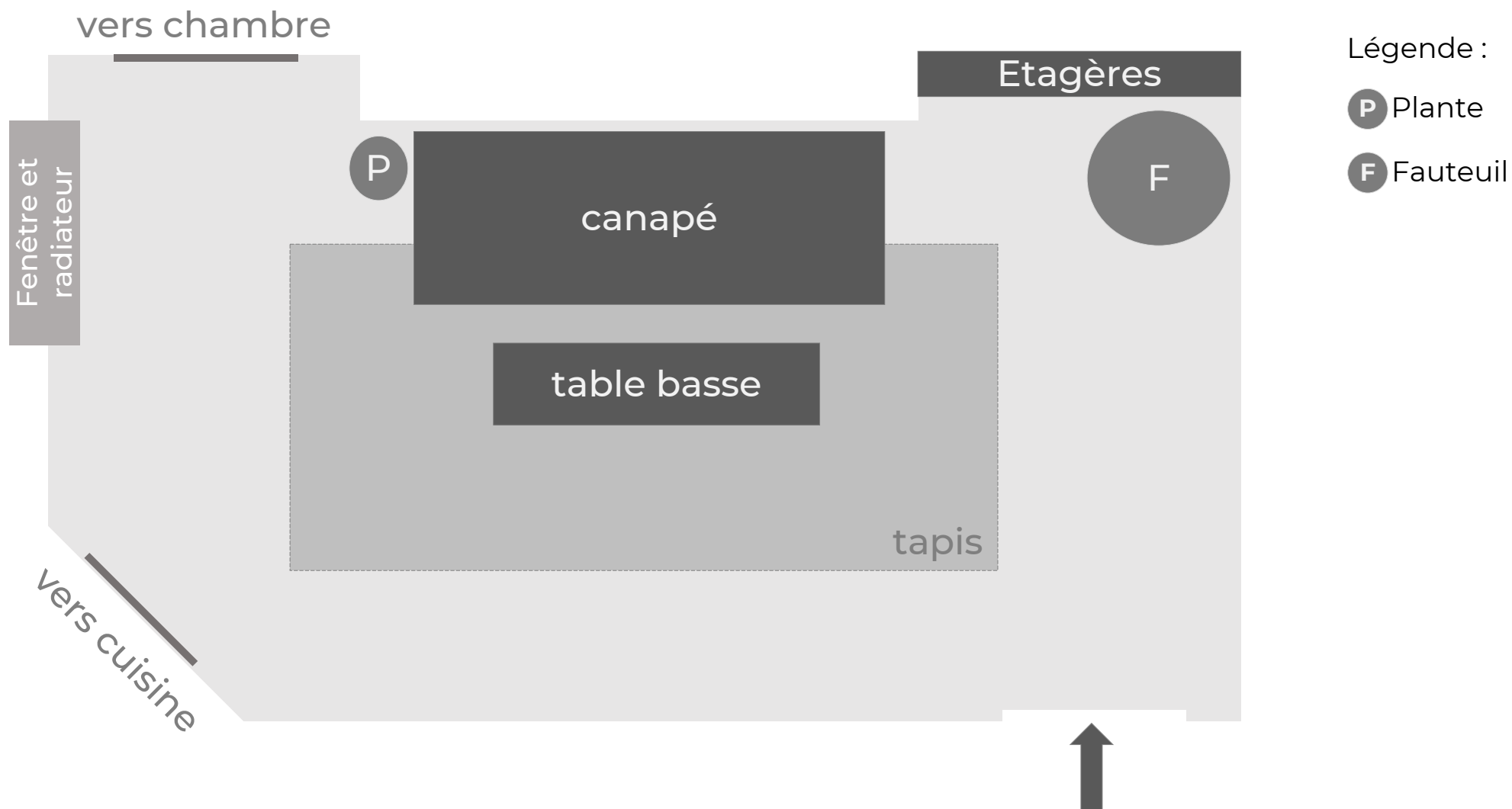
Pour aller plus loin et déclencher le coup de cœur

- Meubler avec un coin salon et un coin lecture (mettre quelques livres d'occasion sur les étagères)



● Séjour

Objectifs home staging pour cette pièce : donner la fonction et la faire paraître la plus grande possible



● Chambre

Objectifs home staging pour cette pièce : exploiter la taille de la pièce et comprendre la fonction

Points positifs

- le placard intégré, la cheminée
- le bouton de porte ancien

A revoir en priorité après ménage, électricité, peinture

- fixer le radiateur et le nettoyer
- bien nettoyer l'intérieur du placard, enlever les papiers peints abîmés des étagères, remettre les étagères et accrocher les cintres déjà présents
- enlever et jeter les pochons de lavande
- enlever les 2 appliques bougies, les goulottes, le téléphone (photo 1)
- enlever les éléments électriques inutiles (photo 2 et 3)
- boucher trous dans les murs (photo 3)

NB : bien peindre la cheminée en même temps que les mur



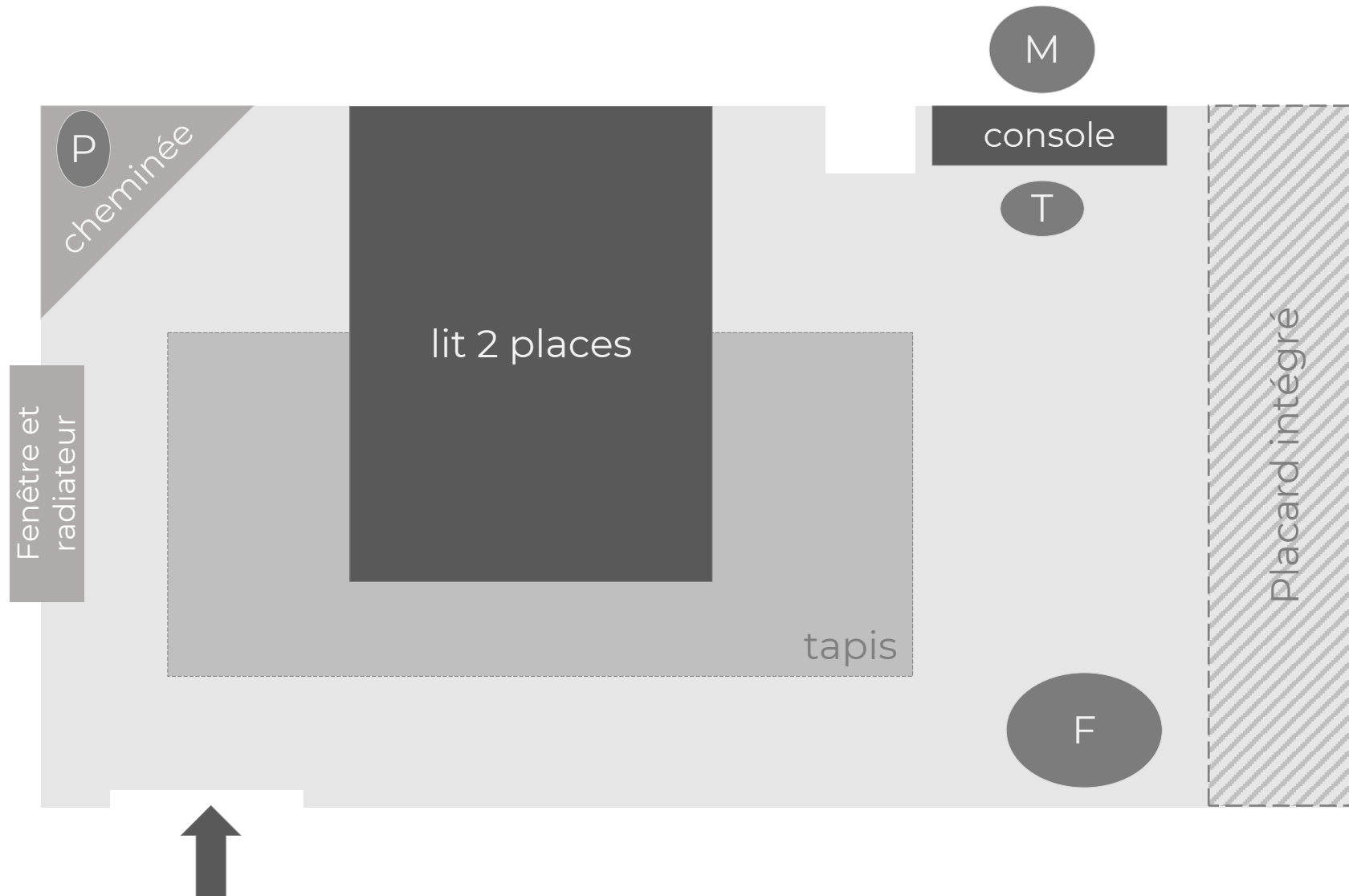
Pour aller plus loin et déclencher le coup de cœur

- Meubler avec lit, 2 tables basses, 2 luminaires, tapis, espace coiffeuse miroir, console, tabouret, fauteuil, plante (voir aménagement proposé page suivante)



● Chambre

Objectifs home staging pour cette pièce : exploiter la taille de la pièce et comprendre la fonction



Légende :

- P** Plante
- F** Fauteuil
- T** Tabouret
- M** Miroir

Cuisine

Objectifs home staging pour cette pièce : montrer le potentiel

Points positifs

Malgré le fait que la cuisine soit à refaire, en l'état actuel on peut voir qu'on a la place d'y mettre lave-vaisselle, lave-linge, double évier, plan de travail, 4 plaques de cuisson, four et micro-ondes

A revoir en priorité après ménage, électricité et peinture

- Le sol : pour toute la cuisine et salle de bain, enlever le lino actuel et remplacer par un lino clair imitation parquet blanchi et ne pas oublier la partie sous les placard (photo 4)
- Enlever le distributeur à sopalin et coffrer la colonne (photo 1)
- Refaire le plafond car il semblerait y avoir eu un dégât des eaux (quid assurance ?) et installer un plafonnier après avoir refait l'électricité (photo 2)
- Vérifier si le luminaire actuel fonctionne et si besoin, changer l'ampoule (photo 3)
- Vider le lave-vaisselle + tous les placards, le réfrigérateur et le congélateur et bien nettoyer l'intérieur du réfrigérateur, congélateur ainsi que la hotte et le radiateur.

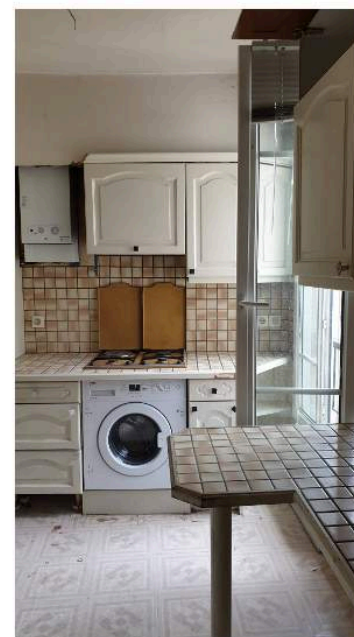


Shopping list prioritaire



Pour aller plus loin et déclencher le coup de cœur

- Repeindre les carreaux de la cuisine en une couleur neutre type lin clair pour ne pas avoir à repeindre les meubles.
- Rendre plus accueillant en mettant des plantes aromatiques, un plateau avec une carafe et des verres pour servir aux visiteurs (si l'eau est coupée, mettre de l'eau d'une bouteille)



Lin Clair



● Salle de bain

Objectifs home staging pour cette pièce : propreté

Points positifs

Il n'y a pas besoin de changer la faïence ni de repeindre le carrelage

A revoir en priorité après ménage, électricité, peinture

- Changer le sol (idem cuisine)
- bien repeindre le conduit rouge en blanc, notamment la partie rouillée (photo 1)
- insister sur le nettoyage des toilettes et du bac de douche (photos 2, 3)
- réparer la porte de la cabine de douche, si ce n'est pas faisable : le laisser en l'état
- bien s'assurer de ne plus voir de moisissure dans le coin au-dessus de la douche (photo 4)
- ne plus avoir de fils qui pendent (photo 8) et mettre une applique led
- enlever le petit meuble étagère blanc contre la douche (photo 5)
- fixer la cuvette et la recentrer

NB : bien s'assurer de repeindre la porte et attention à la partie où la peinture a sauté à l'intérieur

Pour aller plus loin et déclencher le coup de cœur

- Accessoiriser avec des plantes artificielles
- Un tapis de bain
- Un porte serviette derrière les toilettes + 2 serviettes



Shopping list prioritaire



3






Shopping list
et budget global

● Shopping list suggérée

Entrée

Total achats prioritaires : 9,99€
Total achats et locations suggérés : 25,90€
Hors livraison, installation et main d'œuvre





	Objet(s)	Informations et référence	Prix
Achat prioritaire		Applique murale avec <u>led</u> intégrée https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/spot-led-integree-design-metal-gris-ledvance-ledvance-e1504954458	9,99€
Achat suggéré		Patères (en prévoir 2) - Tête de portemanteau Modulo https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/tete-de-portemanteau-modulo-rond-a-visser-acier-brosse-e1501771662	4€/u <u>Qtité</u> : 2 = 8€
Achat suggéré		Peinture bleu paon satin DULUX VALENTINE Crème de couleur 0.5 l Réf 69663783 https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/peinture-bleu-paon-satin-dulux-valentine-creme-de-couleur-0-5-l-e1400059317 Suffisant pour faire 2 couches sur l'intérieur du placard hors étagères	17,90€ Hors outillage

NB : Les prix affichés en €TTC sont issus des sites marchands, au moment de la rédaction du diagnostic, ils sont susceptibles de changer.
Sous réserve de disponibilités des produits et de leur possibilité de livraison en temps voulu.

● Shopping list suggérée

Séjour

Total achats prioritaires : 59,70€
 Total achats et locations suggérés : 188,38€
 Hors livraison, installation et main d'œuvre

	Objet(s)	Informations et référence	Prix
Achat prioritaire		Applique, scandinave coton blanc INSPIRE Manon https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/applique-scandinave-coton-blanc-inspire-manon-1-lumiere-se1501678276	19,90€/u Qtité : 3 = 59,70€
Achat suggéré		Papier peint vinyle sur intissé Feuille de palme bleu https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/papier-peint-vinyle-sur-intisse-feuille-de-palme-bleu-e1506587867	17,90€ +colle 2,50€ = 20,40€
Achat suggéré		Etagères <u>Lack</u> https://www.ikea.com/fr/fr/p/lack-etagere-murale-effet-chene-blanchi-60383519/	8,99€/u Qtité : 2 = 17,98€
Location suggérée		Canapé 2 places, table basse, tapis, chaise <u>lounge</u> , plante, livres pour étagère	Lot pour la pièce : = 150€ (Hors montage/démontage)

NB : Les prix affichés en €TTC sont issus des sites marchands, au moment de la rédaction du diagnostic, ils sont susceptibles de changer.
 Sous réserve de disponibilités des produits et de leur possibilité de livraison en temps voulu.

● Shopping list suggérée

Chambre

Total achats prioritaires : 0€
Total achats et locations suggérés : 100€
Hors livraison, installation et main d'œuvre

	Objet(s)	Informations et référence	Prix
Location suggérée		Lot pour la pièce : Lit gonflable automatique 2 places, draps et oreillers, plante, tapis, miroir, tabouret, console avec pieds, fauteuil	Loc. au mois = 100€ (Hors montage/ démontage)

NB : Les prix affichés en €TTC sont issus des sites marchands, au moment de la rédaction du diagnostic, ils sont susceptibles de changer.
Sous réserve de disponibilités des produits et de leur possibilité de livraison en temps voulu.

● Shopping list suggérée

Cuisine

Total achats prioritaires : 172,90€
 Total achats et locations suggérés : 47,90€
 Hors livraison, installation et main d'œuvre



	Objet	Informations et référence	Prix
Achat prioritaire		Rampe 2 spots, fer blanc Basic https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/rampe-2-spots-fer-blanc-basic-e1502925367 + 2 ampoules https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/ampoule-led-opaque-reflecteur-gu10-345-lm-50-w-blanc-neutre-lexman-e1501767971	9,90€ + 2x3,50€ = 16,90€
Achat Prioritaire Cuisine et sdb		Sol vinyle BASIC, bois griffé blanchi, rouleau 4 m – compatible pièce humide https://www.saint-maclou.com/produit/sol-vinyle-basic-bois-griffe-blanchi-rouleau-4-m-008822-00005	Env. 6m2 avec pose 156€
Achat suggéré		Peinture pour carrelage 750ml (env. 10m ² soit 2 couches de 5m ² , suffisant pour la cuisine) À appliquer directement sans sous-couche après préparation de la zone (nettoyage) https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/peinture-salle-de-bains-carrelage-et-meuble-decolab-v33-lin-satine-0-75-l-e1500944069	37,90€ hors outillage et pose
Location suggérée		Trio de plantes aromatiques artificielles, plateau avec carafe et verres	Lot pour la pièce : Loc. au mois = 10€

NB : Les prix affichés en €TTC sont issus des sites marchands, au moment de la rédaction du diagnostic, ils sont susceptibles de changer.
 Sous réserve de disponibilités des produits et de leur possibilité de livraison en temps voulu.

● Shopping list suggérée

Salle de bain

Total achats prioritaires : 59,90€
Total achats et locations suggérés : 20€
Hors livraison, installation et main d'œuvre

	Objet	Informations et référence	Prix
Achat prioritaire		Réglette Square, LED intégrée 1 x 14 W, 60 cm, blanc chaud / blanc froid https://www.leroymerlin.fr/v3/p/produits/reglette-square-led-integree-1-x-14-w-60-cm-blanc-chaud-blanc-froid-e1504473560	59,90€
Location suggérée		Plantes artificielles, tapis de bain, échelle porte-serviettes, 2 serviettes Lot pour la pièce :	Loc. au mois = 20€

NB : Les prix affichés en €TTC sont issus des sites marchands, au moment de la rédaction du diagnostic, ils sont susceptibles de changer.
Sous réserve de disponibilités des produits et de leur possibilité de livraison en temps voulu.

Budget global

Pièce	Tous achats + location 1 mois
Entrée	35,89€
Séjour	248,08€
Chambre	100€
Cuisine	220,80€
Salle de bain	79,90€
TOTAL	684,67€

Poste	Montant
Diagnostic pdf	450€
Forfait ménage, livraison et débarrassage des meubles au 5 ^e étage, quincaillerie étagères et luminaires	Estimation 500€
Journée shopping, montage et installation des meubles et éléments de décoration + démontage et désinstallation	1000€
Travaux de peinture, travaux de réparations, électricité	Sur devis artisans
TOTAL HORS TRAVAUX	1950€

TOTAL HORS TRAVAUX : 2634,67€ TTC

NB : Devis estimatif, peut être soumis à modification selon choix et disponibilité.

4



Agent C

● Bonjour

Je suis Camille, votre Agent C,

Passionnée et formée en home staging, je vous propose mes services à Paris et en région parisienne.

Pour en savoir plus sur mes missions et autres services, je vous invite à vous rendre sur mon site internet www.agentc.fr.

Au plaisir d'échanger avec vous,

Camille

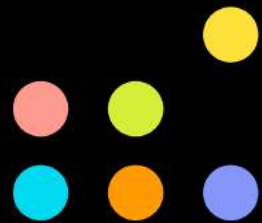
-

camille@agentc.fr

06 83 73 13 21

www.agentc.fr





MERCI

camille@agentc.fr · 06 83 73 13 21 · www.agentc.fr

©AgentC Tous droits réservés · Chambre des métiers 799 091 509 RM 75