

GUIDE  
2026 —  
GRATUIT

# Photos Pro pour votre annonce

Tout ce que  
**Airbnb**  
vous devez

savoir pour  
photographier  
votre bien

comme un  
**+ Airbnb**  
professionnel.

et multiplier  
vos  
**sec**  
RÉSERVATIONS

## Pourquoi les photos font (ou défont) votre annonce

Sur Airbnb, Booking.com ou Abrisel, les photos sont le premier filtre de décision. Avant de lire le titre, avant de consulter le prix, le visiteur scanne vos visuels en moins de 7 secondes. Si la première image ne convainc pas, il passe — et ne revient jamais.

**+45%**

C'est l'augmentation du taux de réservation mesurée par Airbnb sur les annonces bénéficiant de photos professionnelles, comparées aux annonces avec photos de smartphone basiques. **La photo est l'investissement à ROI le plus rapide en LCD.**

### Ce que voit vraiment un voyageur en 7 secondes

L'œil humain détecte instantanément :

- ✓ La luminosité générale — un logement sombre évoque humidité et étroitesse
- ✓ L'ordre et la propreté perçus — même un intérieur ordinaire semble luxueux s'il est bien rangé
- ✓ La cohérence déco — les voyageurs fuient le mélange de styles non maîtrisé
- ✓ L'espace disponible — un grand angle bien utilisé double la sensation de volume
- ✓ La qualité technique — flou, grain, teintes jaunes = défiance immédiate

**24%**

de **prix par nuit supérieur** pour les annonces avec photos professionnelles selon une étude Airbnb 2023. Les voyageurs acceptent de payer plus cher quand ils perçoivent une qualité de présentation élevée.

## Le paradoxe de l'hôte non professionnel

---

La plupart des propriétaires passent des semaines à décorer et équiper leur appartement, puis le photographient en 10 minutes avec leur téléphone entre deux lessives. Résultat : toute la valeur du bien est invisible aux yeux du voyageur.

**Règle d'or** : le budget photo (même 150–300€ pour un photographe) s'amortit en **1 à 2 nuits supplémentaires** sur la saison. C'est le levier à ROI immédiat le plus rapide avant tout autre optimisation d'annonce.

## L'équipement : ce dont vous avez vraiment besoin

La bonne nouvelle : vous n'avez pas besoin d'investir 5 000€ en matériel pour obtenir des photos professionnelles. Ce qui fait la différence, c'est la connaissance des règles, pas le prix de l'appareil.

### Option A — Smartphone (budget 0€ de matériel)

Un iPhone 14+ ou Samsung Galaxy S22+ suffit pour des photos de qualité correcte si vous maîtrisez les réglages. Activez le mode Pro, désactivez le HDR automatique, et travaillez la lumière naturelle.



#### Smartphone haut de gamme

iPhone 15 Pro, Samsung S24 Ultra, Pixel 8 Pro

0€ si déjà possédé



#### Trépied smartphone

Indispensable pour la stabilité, longues expositions

15-40€



#### Panneau LED portable

Comble les zones sombres sans flash brutal

30-80€



#### Grand angle clip

Optique supplémentaire pour effet 24mm sur mobile

20-50€

## Option B — Appareil photo (budget 300–800€)

Appareil	Capteur	Avantage	Prix indicatif
Sony ZV-E10	APS-C	Compact, excellent rapport qualité/prix	~500€
Canon EOS R50	APS-C	Autofocus rapide, intuitif	~650€
Fujifilm X-T30 II	APS-C	Simulations film, couleurs naturelles	~750€
Sony A7C (occasion)	Full frame	Qualité maximale en basse lumière	~800€

**Objectif recommandé :** un 16–35mm f/2.8 (ou équivalent) sur APS-C donne un angle de vue idéal pour les intérieurs. Évitez le 50mm qui rétrécit les pièces et exagère les perspectives.

## Option C — Faire appel à un photographe professionnel

La solution la plus efficace pour un propriétaire occupé. Un photographe immobilier spécialisé LCD livre 30–50 images retouchées en 48h.

**150–350€**

Prix moyen d'une séance photo immobilière LCD sur la Côte d'Azur.

**Amortissable en 1 à 2 nuits**

**supplémentaires** sur la saison estivale. Cherchez un photographe spécialisé "immobilier" ou "location saisonnière" plutôt qu'un photographe généraliste.

# Préparer votre logement avant la séance photo

80% du résultat se joue **avant** d'appuyer sur le déclencheur. Un logement mal préparé ne peut pas être sauvé par la technique photographique. Cette check-list vous garantit un résultat professionnel quelle que soit votre option d'équipement.

## La veille : grand nettoyage et rangement

---

- ✓ Éliminez tous les objets personnels (photos de famille, médicaments, courrier)
  - ✓ Rangez câbles, chargeurs et multiprises visibles
  - ✓ Nettoyez les vitres et miroirs — ils réfléchissent la lumière et agrandissent l'espace
  - ✓ Enlevez les aimants, post-its et papiers sur le réfrigérateur
  - ✓ Retirez les poubelles visibles et les produits ménagers sous l'évier
  - ✓ Faites briller les robinetteries et les plans de travail
-

## Le jour J : home staging express

---

### Salon / Séjour

- ✓ Coussins disposés symétriquement
- ✓ Plaid joliment plié sur le canapé
- ✓ 1-2 livres en évidence
- ✓ Plante verte ou bouquet frais
- ✓ Bougies non allumées mais visibles
- ✓ Télévision éteinte (écran noir = miroir)

### Chambre

- ✓ Linge de lit impeccable, repassé
- ✓ 4 oreillers minimum, housses assorties
- ✓ Chevets avec lampes allumées
- ✓ Rideaux ouverts côté lumière
- ✓ Aucun vêtement visible
- ✓ Tapis centré sous le lit

### Cuisine

- ✓ Plan de travail dégagé à 90%
- ✓ 1 planche à découper en bois visible
- ✓ Bol de fruits frais (citrons, oranges)
- ✓ Cafetière en évidence
- ✓ Vaisselle invisible (rangée)

### Salle de bain

- ✓ Serviettes pliées avec soin
- ✓ Bougie ou plante verte
- ✓ Produits de soins rangés
- ✓ Abattant des toilettes fermé
- ✓ Miroir impeccable (sans traces)

## Terrasse / Balcon / Vue

---

Sur la Côte d'Azur, la vue est souvent **votre atout numéro 1**. Elle peut justifier à elle seule +30% de prix par nuit. Mettez-la en scène :

- ✓ Table et chaises propres, disposées face à la vue
  - ✓ Verre de rosé ou tasse de café sur la table (suggestion de lifestyle)
  - ✓ Plantes ou fleurs si possible
  - ✓ Voitures ou poubelles en contre-bas ? Cadrez haut pour les exclure
  - ✓ Photographiez en fin d'après-midi — la lumière dorée sublime les façades niçoises
-

**Erreur fréquente :** photographier le balcon face au soleil. Vous obtiendrez une photo surexposée avec un intérieur sombre. Positionnez-vous dos à la vue pour montrer l'intérieur avec la lumière en fond, puis prenez une 2e photo face à la vue en fin de journée.

## La technique : lumière, cadrage et angles

Même avec un smartphone, ces règles techniques transforment vos photos. Apprenez-les une fois, appliquez-les toujours.

### La lumière — votre matériau principal

**10h–14h**

La plage horaire idéale pour photographier un appartement orienté est/nord. Pour un bien orienté ouest, préférez **16h–18h** en été. La lumière naturelle directe crée des zones brûlées sur les murs — cherchez une lumière diffuse via des nuages légers ou rideaux voilages.

**Règle des 3 sources de lumière** : combinez toujours lumière naturelle (fenêtres) + éclairage d'ambiance (lampes du logement allumées) + éclairage d'appoint (panneau LED ou réflecteur) pour équilibrer la scène.

**Astuce Côte d'Azur** : en plein été, le soleil nicois est souvent trop dur entre 11h et 17h. Photographiez tôt le matin (8h–10h) ou en golden hour (18h30–19h30) pour une lumière chaleureuse et flatteuse.

### Le cadrage — la règle des tiers

Divisez mentalement votre image en 9 cases égales (3×3). Placez les éléments importants sur les lignes de séparation, et les points d'intérêt (fenêtre, meuble phare) aux intersections. Activez la grille sur votre smartphone ou appareil pour vous aider.

## Les angles qui font la différence

Pièce	Angle idéal	Hauteur appareil	À éviter
Salon	Coin de la pièce, en diagonale	120–130 cm	Face à la fenêtre
Chambre	Coin bas, légèrement en hauteur	100–110 cm	Depuis la porte
Cuisine	Depuis l'entrée, légèrement surélevé	140 cm	Proche des appareils
Salle de bain	Depuis la porte, grand angle	130 cm	Face au miroir
Terrasse	Depuis l'intérieur, cadrant la vue	130 cm	En contre-jour pur

## Nombre de photos recommandé par type de bien

Type de bien	Minimum Airbnb	Recommandé	Maximum utile
Studio / T1	10	18–22	25
T2 / T3	15	25–35	40
T4+ / Villa	20	40–55	60
Vue mer ou piscine	+5 dédiées à la vue	+8 vue/ambiance	—

**Attention :** au-delà de 60 photos, le taux de consultation chute. Les voyageurs scrollent les 20 premières et décident. Votre **photo de couverture** (n°1) est la plus importante — c'est elle qui apparaît dans les résultats de recherche.



# Retouche, publication et stratégie d'annonce





## La retouche — ce qu'on fait et ce qu'on ne fait pas

---

La retouche sert à **révéler** ce que l'appareil n'a pas capturé, pas à mentir. Un appartement sombre retouché trop clair créera des voyageurs déçus à l'arrivée — et de mauvais avis.

- ✓ **Luminosité/Exposition** : +10 à +20% maximum pour compenser la sous-exposition caméra
  - ✓ **Contraste** : léger boost (+10) pour donner du relief
  - ✓ **Balance des blancs** : corriger les dominantes jaunes (ampoules) vers le neutre
  - ✓ **Correction de perspective** : redresser les verticales (murs inclinés = amateur)
  - ✓ **Saturation** : légère hausse (+10-15) pour rendre les couleurs plus vivantes
  - ✓ **Netteté** : appliquer sur les détails (textiles, bois) en masquant le ciel
-

## Outils de retouche recommandés

 <p><b>Lightroom Mobile</b> La référence. Presets disponibles, synchronisation cloud</p> <p>Gratuit (version basique)</p>	 <p><b>Snapseed</b> Outil Google puissant, gratuit, correction perspective</p> <p>100% gratuit</p>	 <p><b>Luminar Neo</b> IA pour retouche automatique, idéal débutants</p> <p>~80€/an</p>
 <p><b>Lightroom Classic</b> Pour les sérieux : gestion de catalogue, presets avancés</p> <p>~15€/mois</p>		

## Ordre stratégique des photos dans votre annonce

Position	Contenu	Pourquoi
Photo 1 (cover)	Pièce de vie + vue ou point fort	Apparaît dans les résultats de recherche
Photos 2-4	Salon, séjour, cuisine	Confirme le niveau de qualité
Photos 5-7	Chambre(s) avec linge impeccable	Décision émotionnelle du voyageur
Photos 8-10	Vue, balcon, extérieur, piscine	L'argument Côte d'Azur
Photos 11-15	Salle de bain, détails, équipements	Rassure sur le confort
Fin de galerie	Quartier, accès, parking	Logistique pour les hésitants

**Astuce SEO Airbnb** : renseignez les légendes de chaque photo (alt text Airbnb). Décrivez ce que l'on voit en incluant le quartier : "Salon lumineux avec vue sur la Promenade des Anglais, Nice". Airbnb utilise ces données pour le référencement.

## La check-list du pro + ressources pour aller plus loin

Utilisez cette check-list avant chaque séance photo pour vous assurer de n'oublier aucun détail.

### La veille

---

- ✓ Grand nettoyage + rangement complet du logement
  - ✓ Lavage et repassage du linge de lit et serviettes
  - ✓ Achat fleurs fraîches, fruits, bougies
  - ✓ Vérification ampoules (toutes fonctionnelles, même température)
  - ✓ Charge complète de batterie appareil/smartphone
  - ✓ Téléchargement application retouche (Lightroom, Snapseed)
  - ✓ Consultation météo — privilégiez ciel voilé ou lumière dorée
- 

### Le jour J — 1h avant

---

- ✓ Ouvrir toutes les fenêtres 20 min (air frais, pas de buée)
  - ✓ Allumer toutes les lampes du logement
  - ✓ Home staging selon check-list par pièce (voir section 3)
  - ✓ Vérifier les reflets : miroirs, télé, vitres (repositionner si besoin)
  - ✓ Fermer les portes de placard, toilettes, réfrigérateur
  - ✓ Vider corbeilles à papier
  - ✓ Chasse d'eau + cuvette nettoyée (abattant fermé)
-

## Pendant la séance

---

- ✓ Trépied installé — aucune photo à main levée en intérieur
- ✓ Mode HDR désactivé (il sur-traite et crée un effet artificiel)
- ✓ Grille activée sur l'écran pour aligner les verticales
- ✓ Au moins 3 angles différents par pièce
- ✓ Photo de détail de 3 équipements premium (machine Nespresso, TV, spa...)
- ✓ Photo depuis la rue / entrée de l'immeuble (rassure le voyageur)
- ✓ Golden hour : 5-10 photos terrasse/vue

## Après la séance

---

- ✓ Sélection : garder les 3 meilleures photos par pièce maximum
- ✓ Retouche : exposition, balance des blancs, correction perspective
- ✓ Export JPEG 80-90%, largeur 3000px (norme Airbnb optimale)
- ✓ Nommage des fichiers : 01-salon.jpg, 02-salon-detail.jpg...
- ✓ Upload Airbnb dans l'ordre stratégique défini
- ✓ Rédaction des légendes avec mention du quartier

### À retenir — les 5 règles d'or

---

- ▶ La photo de couverture est la plus importante — elle doit montrer votre point fort absolu
- ▶ La lumière naturelle diffuse (pas directe) est votre meilleure alliée
- ▶ Un logement bien préparé avant la séance vaut mieux qu'un logement moyen retouché
- ▶ 150-350€ pour un photographe professionnel = investissement à ROI immédiat sur 1-2 nuits

- ▶ Sur la Côte d'Azur, la vue et la terrasse sont vos photos les plus puissantes — ne les négligez jamais

## **Vous avez un bien LCD sur la Côte d'Azur ?**

Découvrez nos conseils personnalisés pour maximiser vos revenus locatifs : réglementation, fiscalité, optimisation tarifaire.

[locazurcasa.fr/contact](https://locazurcasa.fr/contact)