

Airbnb : les erreurs de **paramétrage** qui réduisent vos performances

Le tour complet de l'extranet Airbnb pour repérer les réglages oubliés, mal compris ou mal optimisés, et remettre votre annonce au meilleur niveau.



Pourquoi ce guide ?

Qu'il s'agisse d'une délégation complète du revenuE management de vos logements ou d'un accompagnement plus ponctuel, on rencontre régulièrement des écarts de paramétrage qu'il faut remettre à zéro ou modifier pour optimiser la performance de vos biens. La bonne nouvelle : la majeure partie des réglages peut se faire directement depuis l'Extranet Airbnb, sans passer par un channel manager — c'est parfois plus simple et plus aisé à comprendre. Ce guide reprend, point par point, les paramètres à vérifier sur votre annonce.

1

La visite photo et le détail des pièces

LE PREMIER LEVIER DE CONVERSION



Une annonce qui fonctionne est une annonce parfaite en tout point. La photo, comme le titre, fait partie **des premiers leviers de conversion** : c'est elle qui donne envie de cliquer, et le détail des équipements qui renseigne rapidement le voyageur sur le prix, la disponibilité et les conditions. C'est aussi ce qui justifie, ou non, un prix plus ou moins élevé que les biens alentour.

- Générez la visite photo. Encore beaucoup d'annonces n'ont pas de visite photo générée. Ce dispositif, mis en place en 2025, permet de créer automatiquement une visite qui place vos photos dans chaque pièce. Vous pouvez les réorganiser, c'est vivement conseillé.
- Renseignez le détail de chaque pièce. Couchages, accessibilité, ce qui est inclus ou non : c'est trop souvent oublié, alors que c'est facile à remplir (draps inclus, produits spécifiques, jeux, baignoires pour un gîte au bord de l'eau...).
- Photographiez les équipements les plus parlants. Machine à laver, bouilloire, machine à café, les vues... Mettez en avant les équipements qui ont un vrai intérêt pour le voyageur.
- Montrez le canapé-lit déplié. Le voyageur voit comment les personnes vont dormir et se projette dans son séjour, sans surprise et sans question.

À RETENIR

Soyez le plus précis possible : le voyageur doit se projeter dans son séjour et n'avoir aucune question à vous poser.

2

Les éléments d'accessibilité

UN ATOUT SOUVENT LAISSÉ VIDE



Sur la page principale de l'annonce, **les éléments d'accessibilité** sont généralement non renseignés. C'est dommage : Airbnb propose de mettre en avant des informations très intéressantes pour les personnes à mobilité réduite.

- Stationnement réservé, accès bien éclairé, accès de plein pied : tout peut être renseigné.
- Pour une entrée de plein pied, il faut absolument joindre la photo correspondante pour que l'élément soit validé — sans photo, ces mentions ne servent à rien.

POINT DE VIGILANCE

Ne renseignez pas ces éléments « pour rien » : la photo de preuve est nécessaire pour que l'information soit prise en compte.

3

La tarification de base

PRIXDEBASE, PRIXWEEK-END, TARIFICATION INTELLIGENTE



Le plus simple est d'accéder au calendrier en activant les outils professionnels depuis le menu : vous retrouvez alors tous vos éléments de paramétrage au même endroit, dans une vue proche de la version mobile.

- **Prix de base et prix week-end** : sans channel manager, cela vous permet d'avoir déjà un prix en place.
- **Tarification intelligente** : elle n'est pas conseillée, mais elle peut toujours être testée.

4

Les frais

MÉNAGE, ANIMAUX, VOYAGEURS SUPPLÉMENTAIRES



Les frais de ménage, (super important si vous en utilisez) s'appliquent sur le séjour. Conseil : regrouper ménage et linge au même endroit, et regrouper par séjour si votre mode de gestion le permet. Ces montants sont commissionnés : pensez donc à majorer ces frais — c'est trop souvent oublié.

Le ménage « courte durée » : le ménage coûte-t-il vraiment moins cher pour un séjour de 2 jours que pour un séjour de 4 ? Rien n'est moins sûr. De façon pragmatique, baisser le prix de la nuit sur un court séjour peut servir à remplir ce qu'on appelle les « gap fill », mais c'est un sujet plus stratégique que du paramétrage pur et simple.

Les frais pour animaux : n'hésitez pas à les mettre en avant : c'est important pour être bien visible auprès de cette clientèle, si vous le pouvez.

Les frais par voyageur supplémentaire : c'est un montant par nuit appliqué aux voyageurs supplémentaires. Exemple : pour un bien prévu pour 14 personnes, vous pouvez appliquer un montant à partir de 10 personnes. Attention : à 10, les voyageurs paient moins cher qu'à 14 alors que le bien est prévu pour 14 — vous risquez de passer à côté de revenus. Réfléchissez stratégiquement : comment faire apparaître ce montant, pourquoi, quelle est votre cible ?

- Un supplément peut être rédhibitoire sur des logements avec beaucoup de lits d'appoint mais des espaces communs limités (un bon 6 personnes, 3 chambres, avec lits d'appoint). Là, un supplément élevé peut se justifier — à étudier au cas par cas.
- Votre tarification de base reste la référence : une chambre pour deux, trois chambres, deux personnes par chambre, soit une base pour 6. N'allez pas chercher un prix par personne supplémentaire trop élevé, au risque de voir les voyageurs partir vers un logement plus grand.

Les autres frais : aujourd'hui, les frais Airbnb ne sont plus lisibles : les voyageurs ne voient pas le détail, et même le ménage est compris dans la nuit. S'il n'y a qu'une seule ligne, autant tout mettre. Vérifiez aussi qu'il ne reste pas des frais « qui se baladent », mis à une époque et oubliés depuis.

POINT DE VIGILANCE

Les frais de ménage sont commissionnés : majorez-les pour ne pas perdre de marge. Et supprimez les anciens frais encore actifs.

5

Disponibilités et durée minimale de séjour

LA COHÉRENCE AVEC VOTRE CHANNEL MANAGER



Parmi **les paramètres disponibles** : le délai de réservation avant l'arrivée, la durée minimale de séjour, etc. Attention, c'est un point crucial : la durée minimale de séjour la plus longue prend généralement le dessus sur votre channel manager. Concrètement, si vous rentrez 3 nuits minimum sur Airbnb et 2 nuits sur votre channel manager, c'est très souvent le 3 nuits d'Airbnb qui s'applique : vous pensez être ouvert en 2 jours, mais ce n'est pas le cas.

POINT DE VIGILANCE

Vérifiez la cohérence entre vos deux plateformes : une durée minimale différente peut fermer vos dates à votre insu.

6

Les conditions d'annulation

OPTION NON REMBOURSABLE ET LONGUE DURÉE



Vous retrouvez **vos conditions d'annulation** avec la possibilité d'une option non remboursable, assortie d'une réduction de 10 % appliquée toute l'année : deux tarifs sont alors proposés. Vous pouvez aussi prévoir des conditions différentes entre la longue durée et la courte durée — cela dépend de votre stratégie.

- Si l'option non remboursable ne génère pas beaucoup plus de réservations, vous risquez de vous retrouver avec des tarifs réduits sur vos périodes les plus fortes de l'année. À voir si vous souhaitez l'activer ou non.
- Ce sont des leviers forts : vérifiez ce qui est en place, pourquoi, comment, et soyez cohérent entre chaque plateforme.

7

Les réductions et les règles de prix

PRÉFÉREZ LE CALENDRIER AUX PROMOTIONS À L'ANNÉE



Dans **la partie réduction**, Airbnb propose : la réduction à la semaine et au mois (proposée toute l'année), la nouvelle réduction « les mieux notés » — un peu le nouveau tarif fidélité d'Airbnb, à tester —, la dernière minute, la réduction anticipée selon la durée de séjour, ou encore les réductions personnalisées.

- Méfiez-vous des réglages cachés. Si vous utilisez beaucoup la version mobile, certaines choses ne se voient pas de la même façon : vérifiez toujours sur la version ordinateur et sur la version mobile.
- Préférez la règle de prix. Définissez des règles (durée de séjour, dernière minute, anticipée, réduction par nuit) et appliquez-les directement sur les dates de votre choix.

- Évitez les fausses promotions. Pourquoi dire que votre tarif est en promo de 10 % ? Baissez votre tarif. Cela joue sur la visibilité, mais cela n'a pas vraiment d'intérêt. Testez aussi les cumuls de promotions en vision voyageur.
- Une promotion ciblée plutôt que permanente. Avec une règle de prix, vous pouvez l'appliquer sur la semaine entre deux réservations, sur une semaine de basse saison, etc.

À RETENIR

La vision calendrier avec ses couleurs permet de limiter certains cas d'erreur et d'optimiser votre calendrier au mieux.

8

Vérifiez toujours en vision voyageur

LE TEST FINAL AVANT DE PUBLIER



Après chaque réglage, vérifiez sur la version « vision voyageur » : testez sur une date, regardez comment le voyageur voit votre prix et comment cela ressort. C'est la seule façon de valider que vos paramétrages produisent bien l'effet attendu.



Votre checklist de paramétrage

À COCHER ANNONCE PAR ANNONCE

VISITE PHOTO & ÉQUIPEMENTS

- ☐ Visite photo générée et photos réorganisées par pièce
- ☐ Détail des couchages renseigné dans chaque pièce
- ☐ Équipements précis : inclus / non inclus, spécificités
- ☐ Photos des équipements parlants (machine à laver, machine à café, vues...)
- ☐ Photo du canapé-lit déplié, lit fait

ACCESSIBILITÉ

- ☐ Stationnement réservé, accès éclairé, accès de plein pied renseignés
- ☐ Photo de preuve jointe pour chaque élément d'accessibilité

DISPONIBILITÉS & ANNULATION

- ☐ Durée minimale de séjour cohérente entre Airbnb et le channel manager
- ☐ Conditions d'annulation et option non remboursable choisies selon la stratégie

TARIFICATION & FRAIS

- ☐ Prix de base / prix week-end en place (tarification intelligente non conseillée)
- ☐ Frais de ménage majorés (ils sont commissionnés) et regroupés avec le linge
- ☐ Frais pour animaux mis en avant
- ☐ Frais par voyageur supplémentaire réfléchis stratégiquement
- ☐ Anciens frais oubliés supprimés

RÉDUCTIONS & VÉRIFICATION

- ☐ Règles de prix utilisées plutôt que des promotions à l'année
- ☐ Promotions appliquées sur les dates ciblées (entre deux résas, basse saison...)
- ☐ Réglages vérifiés en version ordinateur ET mobile
- ☐ Test final en vision voyageur sur une date précise

Et maintenant, à vous de jouer

Si vous avez reconnu plusieurs points de votre annonce ou de vos biens — des paramétrages oubliés, mal compris ou non optimisés —, rendez-vous vite sur votre annonce : faites vos tests, faites vos réglages, et vérifiez toujours en vision voyageur comment le voyageur voit votre prix. Si vous souhaitez aller plus loin dans l'optimisation de vos paramétrages et donc de vos performances, **échangeons ensemble pendant 30 minutes**.

Que vous soyez une conciergerie, un gîte, une maison d'hôtes, un sous-loueur professionnel, un investisseur ou une agence immobilière, **les enjeux** de paramétrage ne sont pas les mêmes.

Prenez 30 minutes pour échanger avec nous sur votre situation et vos objectifs afin de trouver la solution qui vous permettra d'aller plus loin.

Je réserve mon
RDV GRATUIT



SOURCE

Ce guide s'appuie sur la vidéo « [Airbnb : les erreurs de paramétrage qui réduisent vos performances](#) » sur la chaîne YouTube de J'affiche complet.