



GUIDE PRATIQUE / ÉDITION 2026

Douze questions avant le lancement en VEFA

À poser avant de signer un contrat de perspective 3D de lotissement. Un bon studio répond aux douze en un e-mail. Le mauvais se tait quand vous demandez comment il garde chaque lot et chaque type de maison fidèles au plan masse.

POUR COMMENCER

Chaque échec était visible avant la signature

Les projets de perspective 3D de lotissements échouent rarement sur la qualité d'image. Des piscines au couchant et des villas sur une colline verte, il y en a dans tous les portfolios. Ils échouent sur les cinq points ci-dessous, et chacun aurait pu être repéré dès le premier e-mail, à condition de poser la question.

CE QUE PROMETTAIT L'APPEL COMMERCIAL

CE QUE VOUS DÉCOUVREZ LA DEUXIÈME SEMAINE

01	« Photoréaliste, évidemment »	Une maison phare est superbe. Les autres types de maisons restent en dessins plats, et les lots les moins chers ne se vendent pas.
02	« Nous suivons votre plan masse »	Lots, voiries et hauteurs dérivent. Un acquéreur compare la vue aérienne au plan de lots et trouve sa maison du mauvais côté de la rue.
03	« Les options, aucun problème »	Chaque option de façade, de toiture et de couleur est chiffrée comme une nouvelle vue. Six options coûtent six fois, et les caméras ne correspondent plus.
04	« Les vues aériennes aussi »	La vue aérienne vient d'un autre prestataire, dans un autre style, avec des maisons qui ne correspondent pas aux vues de rue.
05	« Ce sera prêt à temps »	Les images arrivent après le rendez-vous investisseurs, l'échéance d'urbanisme ou le lancement commercial. Aucune de ces dates ne bouge pour un rendu en retard.

Vous ne choisissez pas un portfolio. Vous choisissez un processus.

Les douze questions des deux pages suivantes testent le processus. Chacune correspond à l'un des échecs ci-dessus, et chacune appelle une réponse vérifiable.



Rendu de production Maverick Frame.

LE TEST, PREMIÈRE PARTIE

Questions 1 à 6 : plans, options et délais

Envoyez-les telles quelles. Vous ne cherchez pas de l'enthousiasme, vous cherchez des chiffres, des noms et des dates. Une réponse vague est aussi une réponse.

DEMANDEZ	UNE BONNE RÉPONSE RESSEMBLE À	PARTEZ SI
1. De quoi avez-vous besoin de notre part pour commencer à modéliser le quartier ?	Un plan masse ou un plan d'implantation, les plans et élévations des types de maisons ; un relevé de géomètre et une photo de drone aident. Pour un concept, le terrain et un cahier des charges.	« Envoyez-nous d'abord un modèle 3D fini. »
2. Comment gardez-vous lots, voiries, hauteurs et arbres fidèles au plan masse ?	Votre plan masse et les plans des types de maisons font foi, et chaque prévisualisation est vérifiée par rapport à eux.	« Nous prenons des maisons de bibliothèque et remplissons les lots. »
3. Comment chiffrez-vous les options de façade, de toiture et de couleur pour chaque type de maison ?	Un prix par variante, depuis des caméras fixes sur un modèle déjà construit, bien en dessous d'une nouvelle vue.	Chaque option chiffrée comme un nouveau rendu.
4. Quand verrai-je le premier jet, à compter de plans complets ?	Un nombre de jours ouvrés, 3 à 5 pour une image fixe, 1 à 2 semaines pour un premier jeu d'extérieurs et d'intérieurs, et ce que « complet » veut dire.	« Dès que possible », ou aucun chiffre.
5. Que se passe-t-il si le rendez-vous investisseurs ou l'échéance d'urbanisme avance d'une semaine ?	Une option express chiffrée : environ deux fois moins de temps pour près de 40 % de plus.	« On s'arrangera », sans aucun prix.
6. Combien de tours de correction sont inclus, et qu'est-ce qui compte comme un tour ?	Un nombre fixe, en général deux au premier jet et un sur le final, un tour étant une seule liste consolidée.	« Corrections illimitées. »

Pourquoi les questions 2 et 3 comptent le plus

Un nouveau quartier est jugé par des gens qui vérifient le plan. Un acquéreur cherche sa parcelle, un instructeur de l'urbanisme compte les hauteurs et les arbres, un commercial compare les types de maisons côte à côte. Les deux questions se jouent sur la façon dont le studio construit le modèle avant de commencer.



Rendu de production Maverick Frame.

LE TEST, DEUXIÈME PARTIE

Questions 7 à 12 : vues aériennes, urbanisme, films, fichiers

DEMANDEZ	UNE BONNE RÉPONSE RESSEMBLE À	PARTEZ SI
7. Pouvez-vous rendre tout le quartier vu du ciel, dans le style des vues de rue ?	Oui, depuis le même modèle du site : lots, voiries, maisons, équipements et paysage, intégrés à une photo de drone ou un vrai contexte.	« Les vues aériennes, c'est une autre équipe. »
8. Un film de survol ou de déambulation peut-il sortir du même modèle ?	Oui, avec une trajectoire de caméra ou un storyboard validés avant le rendu, et une durée annoncée d'emblée.	« Nous ferions appel à un partenaire. »
9. Comment montrez-vous les maisons depuis les routes et maisons voisines pour le permis d'aménager ?	Une volumétrie exacte en contexte réel, depuis la rue et le ciel, avec plantations et écrans végétaux là où les plans les placent.	« Nous faisons joli ; l'exactitude, c'est le travail de l'architecte. »
10. Quels formats livrez-vous pour le dossier investisseurs, l'urbanisme, le site web et la brochure ?	Résolution de présentation et d'impression, formats web, sociaux et publicitaires pour la VEFA, convenus avant le cadrage.	« On envoie des JPEG, à vous de les redimensionner. »
11. Comment chiffrez-vous la tranche suivante ou un nouveau type de maison ?	Moins cher que la première : modèle du site, caméras, lumière et matériaux sont réutilisés.	Chaque tranche chiffrée comme un nouveau projet.
12. Qui modélisera et rendra le projet, et une partie est-elle sous-traitée ?	Des rôles nommés dans l'équipe du studio, une confidentialité signée avant tout plan, rien de publié sans accord.	« Notre réseau », un blanc, ou le silence.

10 - 12

BONNES RÉPONSES : ENGAGEZ-LE, DATE DU
PREMIER JET PAR ÉCRIT

7 - 9

DEMANDEZ UNE VUE TEST PAYANTE AVANT
D'ENGAGER LE JEU COMPLET

0 - 6

PARTEZ, AUSSI SOLIDE QUE PARAÎT LE
PORTFOLIO

La question la plus souvent esquivée est la 12

La sous-traitance est courante et pas forcément mauvaise. La cacher, voilà le problème. Un quartier ni financé ni autorisé ne doit pas circuler sans accord de confidentialité signé, et un lot mal placé ne se corrige pas avec une équipe à qui vous ne pouvez pas parler.



Rendu de production Maverick Frame.

À ENVOYER

Un e-mail, trois studios, un jour

Copiez l'e-mail ci-dessous, complétez les crochets et envoyez-le le même jour à trois studios. Comparez les réponses côte à côte : les différences apparaissent dès la première réponse, pas dans le portfolio.

L'E-MAIL À ENVOYER

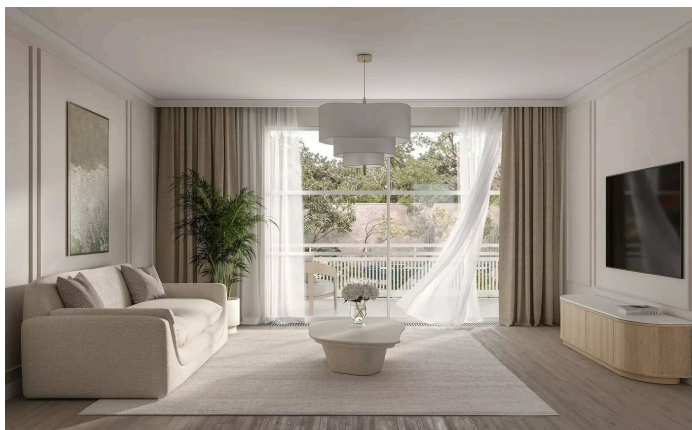
01	Objet	Perspectives 3D de lotissement pour [projet] : devis et douze questions
02	Ligne 1	Nous avons besoin de [nombre] vues [d'un hameau de cottages / d'une résidence de villas / d'un village vacances / d'un nouveau quartier] pour [les investisseurs / le permis d'aménager / le lancement en VEFA / le site web de vente] d'ici le [date].
03	Ligne 2	En pièce jointe, ou après signature de notre accord de confidentialité : le plan masse, les plans des types de maisons, un relevé de géomètre ou une photo de drone et deux références.
04	Ligne 3	Merci de répondre aux douze questions ci-dessous avec des chiffres et des noms, pas des fourchettes.
05	Ligne 4	Collez ici les questions 1 à 12 des pages 03 et 04.
06	Ligne 5	Nous déciderons dans la semaine qui suit la réception des trois réponses.

Ce que les bonnes réponses ont en commun

Elles sont courtes. Elles répondent en jours ouvrés et en dollars, nomment les personnes, proposent un accord de confidentialité et vous posent une ou deux questions en retour sur les lots et les types de maisons.

Ce que nous répondrions

Nos propres chiffres sont à la page suivante, dans le même format : vous pouvez nous noter avec le même test.



Rendu de production Maverick Frame.

CE QUE CELA COÛTE

Prix du marché et nos conditions, pour vérifier n'importe quel devis

Fourchettes observées sur le marché en 2026, de l'indépendant au studio. Servez-vous-en pour vérifier n'importe quel devis, y compris le nôtre.

TRAVAIL COMMANDÉ	INDÉPENDANT	STUDIO
Image extérieure, à l'unité	\$100 - 300	\$250 - 600
Image intérieure, à l'unité	\$120 - 350	\$300 - 700
Lot de 5 - 8 vues	\$600 - 1 500	\$1 500 - 4 000
Animation, à la minute	\$1 000 - 3 000	\$3 000 - 8 000

Nos délais et nos conditions de correction standard. C'est ce que nous chiffrons, sauf si un projet demande autre chose, et nous le disons avant de commencer.

ÉTAPE OU LIVRABLE	STANDARD MAVERICK FRAME
Premier jet d'une image fixe	3 à 5 jours ouvrés à partir d'un brief complet
Images finales, lot de 5 - 8	2 à 3 semaines, premiers jets compris
Animation jusqu'à une minute	4 à 6 semaines, storyboard et prévisualisation d'abord
Tours de correction inclus	Deux au stade du premier jet, un sur l'image finale
Ce qui compte comme un tour	Une seule liste de remarques consolidée, envoyée en une fois
Livraison express	Deux fois moins de temps pour environ 40 % de plus, si le planning le permet

Choisissez un studio avant que l'échéance ne brûle

Les projets les plus coûteux que nous voyons ne sont pas ceux qui ont été mal briefés. Ce sont ceux qui l'ont été dans l'urgence, après la défaillance du premier prestataire, sans que la date de lancement bouge. Évaluez un ou deux studios tant que rien ne presse.

Un mot sur l'internalisation : un seul graphiste 3D a besoin d'une dizaine d'abonnements logiciels, d'une station de travail et de toute une série de compétences voisines, de la modélisation et de l'éclairage à la post-production et à la relation client. Cela ne se rentabilise que si cette personne est occupée tous les jours. En dessous, le calcul penche de lui-même vers l'externalisation.

LA SUITE

Envoyez-nous ce que vous avez déjà

Plans, maquette 3D, photos ou brouillon de brief, dans l'état où ils sont. Nous vous répondrons avec un périmètre, un prix et les questions qui les déterminent, par écrit, sans appel commercial.

Le formulaire de contact	maverickframe.com/contacts/
Projets de lotissements	maverickframe.com/fr/solutions/perspective-3d-lotissement/
Ou tout simplement	répondez à l'e-mail qui vous a apporté ce guide.

Écrit par ceux qui lisent ces briefs

Dim Kuzmenko est le fondateur de Maverick Frame Studio. Les chiffres de ce guide viennent de notre propre boîte de réception et de notre propre grille tarifaire, pas d'une enquête sectorielle.