



GUIDE PRATIQUE / ÉDITION 2026

Douze questions avant le dossier investisseurs

À poser avant de signer un contrat de rendu 3D de logements collectifs. Un bon studio répond aux douze en un e-mail. Le mauvais se tait quand vous demandez comment il garde chaque typologie fidèle aux plans.

POUR COMMENCER

Chaque échec était visible avant la signature

Les projets de rendu de logements collectifs échouent rarement sur la qualité d'image. Des façades au crépuscule et des piscines sur le toit, 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.

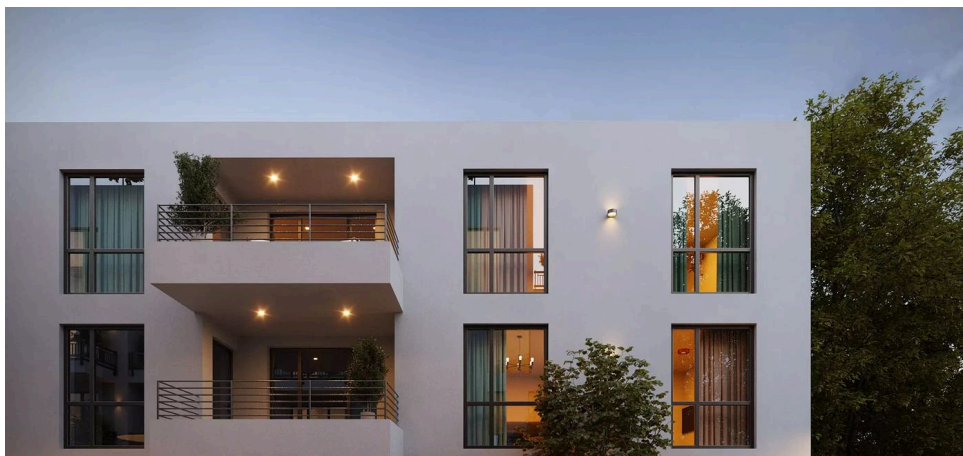
CE QUE PROMETTAIT L'APPEL COMMERCIAL

CE QUE VOUS DÉCOUVREZ LA DEUXIÈME SEMAINE

01	« Photoréaliste, évidemment »	La façade phare est superbe. Les espaces communs et les appartements témoins restent de simples dessins à plat, et l'équipe de commercialisation n'a rien à montrer.
02	« Nous suivons vos plans »	Le nombre d'étages, les balcons et les retraits s'écartent des plans. Une commission d'urbanisme compare la vue aux élévations et demande pourquoi elles diffèrent.
03	« Les finitions, aucun problème »	Chaque gamme de finitions et chaque typologie sont chiffrées comme une nouvelle vue. Trois gammes coûtent trois fois le prix, et les caméras ne correspondent plus.
04	« Les vues aériennes aussi »	La vue aérienne du site vient d'un autre prestataire, dans un autre style, avec un immeuble qui ne correspond pas aux vues de rue.
05	« Ce sera prêt à temps »	Les images arrivent après le rendez-vous investisseurs, la commission ou le lancement de la pré-commercialisation. 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 l'immeuble ?

Le modèle CAD, BIM ou SketchUp de l'architecte ou les plans, le carnet de finitions et le plan masse ; une photo du site aide. Pour un concept, une étude de volumétrie et un brief.

« Envoyez-nous d'abord un modèle 3D fini. »

2. Comment gardez-vous étages, balcons, retraits et matériaux fidèles aux plans ?

Les plans et le carnet de finitions de votre architecte font foi, et chaque prévisualisation est contrôlée par rapport à eux.

« Nous déduisons la façade de l'élévation. »

3. Comment chiffrez-vous les gammes de finitions et les typologies des appartements témoins ?

Un prix par variante, depuis des caméras fixes sur un modèle déjà construit, bien en dessous d'une nouvelle vue.

Chaque gamme chiffrée comme un nouveau rendu.

4. Sous quel délai verrai-je le premier jet, à compter de la réception 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 la commission 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 la version finale, un tour étant une seule liste consolidée.

« Corrections illimitées. »

Pourquoi les questions 2 et 3 comptent le plus

Un immeuble de logements est jugé par des personnes qui vérifient les plans. Une banque compare les vues au bilan prévisionnel, une commission d'urbanisme compte les étages et les retraits, un commercialisateur compare les typologies 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 : espaces communs, permis, films, fichiers

DEMANDEZ

UNE BONNE RÉPONSE RESSEMBLE À

PARTEZ SI

7. Pouvez-vous mettre en images le hall, les espaces communs et le toit-terrasse dans le même style que les extérieurs ?

Oui, depuis le même modèle de l'immeuble : hall, bureau de location, fitness, coworking, piscine et toit-terrasse, dans un seul art de vivre.

« Les intérieurs, c'est une autre équipe. »

8. Un film de déambulation ou une visite 3D d'appartement peut-il être produit à partir 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 l'immeuble depuis la rue et les logements voisins pour la commission d'urbanisme ?

Une volumétrie exacte en contexte réel, depuis la rue et en vue aérienne, 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, la commission, le site web et la plaquette commerciale ?

Résolution de présentation et d'impression, formats web, palissade, réseaux sociaux et publicité pour la mise en location, convenus avant le cadrage.

« On envoie des JPEG, à vous de les redimensionner. »

11. Comment chiffrez-vous la tranche suivante ou un nouvel immeuble sur le même site ?

Moins cher que la première : modèle du site, caméras, lumière et matériaux sont réutilisés, donc chaque nouvelle tranche coûte moins cher.

Chaque tranche chiffrée comme un nouveau projet.

12. Qui, précisément, modélisera le projet et en réalisera les rendus, et une partie est-elle sous-traitée ?

Des rôles nommés dans l'équipe du studio, un accord de confidentialité signé avant tout échange de plans, rien de publié sans accord.

« Notre réseau », un blanc, ou le silence.

10 - 12

BONNES RÉPONSES : ENGAGEZ-LE ET DEMANDEZ LA 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 immeuble ni financé ni autorisé ne doit pas circuler chez des gens sans accord de confidentialité signé avec vous, et une façade erronée 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, une journée

Copiez l'e-mail ci-dessous, remplissez les champs entre 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	Rendus de logements collectifs pour [projet] : devis et douze questions
02	Ligne 1	Nous avons besoin de [nombre] vues [d'un immeuble en accession / d'un immeuble locatif / d'une résidence en build to rent / d'une tour mixte] pour [les investisseurs / la commission d'urbanisme / la prévente / la mise en location] d'ici le [date].
03	Ligne 2	En pièce jointe, ou après signature de notre accord de confidentialité : les plans ou le modèle de l'architecte, le carnet de finitions, le plan masse 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 typologies et les espaces communs.

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 contactmaverickframe.com/contacts/

Projets de logements collectifsmaverickframe.com/fr/solutions/rendu-3d-logements-collectifs/

Ou tout simplement[répondez à l'e-mail qui vous a apporté ce guide.](#)

Écrit par ceux qui lisent ces briefs

Dim Kuzmenko est cofondateur 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.