



GUIDE PRATIQUE / ÉDITION 2026

Cinq étapes. Un modèle d'immeuble. Construit une fois.

Quels visuels de bureaux commander du financement à l'emménagement, ce que le modèle de l'immeuble transmet et la part du budget par étape, aux tarifs d'un studio de milieu de marché.

POUR COMMENCER

Quatre prestataires, quatre modèles, un seul immeuble

Un projet de bureaux dépense rarement trop sur un rendu. Il dépense trop parce que chaque étape achète ses visuels à qui se trouve le plus près à ce moment-là : le contact du courtier pour le dossier de financement, celui de l'architecte pour le permis, le prestataire du commercialisateur pour la plaquette, celui de l'architecte d'intérieur pour le locataire.

Chacun remodelise l'immeuble à partir des mêmes plans, et chaque lot diffère un peu du précédent : une autre teinte de façade, une autre skyline, un étage courant aménagé de trois façons différentes. L'autre fuite, c'est le calendrier. Les rendus de plateaux sont commandés une fois la commercialisation sur plans lancée, et le locataire découvre une option Cat B quand l'aménagement est déjà chiffré.

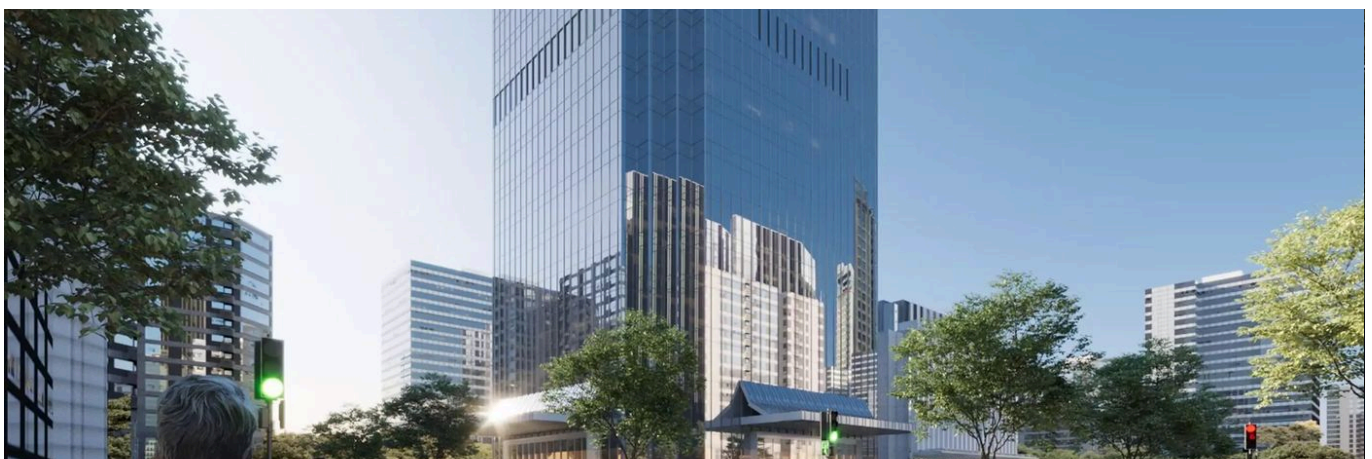
ACHETÉ ÉTAPE PAR ÉTAPE

PLANIFIÉ EN UNE FEUILLE DE ROUTE

01	Chaque étape remodelise l'immeuble à partir des plans	Un seul modèle d'immeuble, mis à jour au fil de la conception
02	Images de financement et images du permis qui ne concordent pas	Vues Finance et Permis rendues depuis la même scène
03	Un étage courant réaménagé pour chaque plaquette et chaque locataire	Une seule scène de plateau, réhabillée pour chaque étude de capacité et chaque option Cat B
04	Rendus de plateaux briefés après le début de la commercialisation	Lot Préllocation planifié pendant l'instruction du permis
05	Film de lancement démarré à partir d'un fichier vide	Film de visite et visites 360 réalisés dans des scènes qui existent déjà

Le modèle est l'actif. Les images sont le produit.

Un immeuble modélisé d'après les plans, dans son environnement réel, est le poste le plus coûteux de tout visuel de bureaux. S'il reste chez un seul studio et suit l'évolution de la conception, chaque lot suivant se résume à lumière, caméras et rendu, sans nouvelle modélisation.



Rendu de production Maverick Frame.

LA FEUILLE DE ROUTE

Quoi commander à chaque étape, et ce qu'elle garde

Les cinq étapes ci-dessous sont celles de notre page bureaux. Pour chacune : quoi commander, qui regarde les images, et ce dont l'étape suivante hérite au lieu de le payer une deuxième fois.

ÉTAPE	VISUELS À COMMANDER	POUR QUI	CE QUI EST REPRIS
Finance	L'immeuble dans son contexte, ses atouts ESG et un étage courant aménagé	Investisseurs, banques, partenaires financiers	Le modèle de l'immeuble et du site, la scène de l'étage courant
Permis	Vues depuis la rue, volumétrie dans son contexte, espaces publics et vues de nuit	Commissions d'urbanisme, comités d'architecture, jurys de concours	Caméras extérieures, matériaux de façade, environnement réel
Prélocation	Hall, étage courant, services et terrasses	Commercialisateurs, plaquette, dossier des commercialisateurs, site web	Scènes du hall et des services, jeu de caméras des plateaux
Aménagement	Zonage, finitions et options de mobilier sur le plateau du locataire	Direction de l'utilisateur, entreprise d'aménagement	Plans des locataires sur les mêmes caméras
Lancement	Un film de visite, des visites 360 et des formats sociaux	Lancement commercial, déménagement des équipes, presse	Une bibliothèque de scènes pour le locataire suivant et les rénovations

Partez de là où vous en êtes

Si vous en êtes à la Prélocation, commandez maintenant les rendus du hall, de l'étage courant et des services, et demandez que le plateau soit construit comme une scène qui accepte différents aménagements, avec des caméras fixes, et archivé. C'est ce qui permet aux options d'Aménagement de chaque locataire et au film du Lancement de le réutiliser au lieu de repartir de zéro.

Tous les immeubles ne passent pas par les cinq étapes. Une rénovation peut démarrer en Prélocation, un propriétaire occupant peut la sauter et passer directement à l'Aménagement. L'ordre reste valable, et la règle aussi : la première étape construit la scène que les autres réutilisent.



Rendu de production Maverick Frame.

CE QUE CELA COÛTE

Un immeuble de bureaux, cinq étapes, ligne par ligne

Un cas composite pour un immeuble de bureaux en blanc de dix étages, aux tarifs d'un studio de milieu de marché. L'immeuble et un étage courant aménagé sont modélisés une fois en Finance, le hall et les services une fois en Prélocation. Les lignes reprises coûtent moins cher, car rien n'est reconstruit avant le rendu.

	POSTE	BASE	TARIF STUDIO
01	Finance : modèle de l'immeuble et du site d'après les plans	construit une fois	\$4 800
02	Finance : scène de l'étage courant, aménagé pour un locataire réaliste	construit une fois	\$1 800
03	Finance : vues du contexte, des atouts ESG et du plateau aménagé	4 x \$450	\$1 800
04	Permis : vues depuis la rue, volumétrie et vues de nuit	6 x \$400, modèle repris de Finance	\$2 400
05	Prélocation : scènes du hall, des services et des terrasses	construit une fois	\$3 200
06	Prélocation : rendus du hall, de l'étage courant, des services et des terrasses	8 x \$500, modèle et scène de plateau repris de Finance	\$4 000
07	Aménagement : options de zonage, de finitions et de mobilier sur le plateau du locataire	6 x \$400, scène de plateau reprise de Finance	\$2 400
08	Lancement : film de visite, de la rue à l'étage courant	1 min x \$6 000	\$6 000
09	Lancement : visite 360 du hall, des services et de l'étage courant	6 panoramas x \$450, scènes reprises de Prélocation	\$2 700
10	Lancement : formats courts du film pour les réseaux sociaux	3 montages x \$300	\$900
	Sous-total Finance		\$8 400
	Sous-total Permis		\$2 400
	Sous-total Prélocation		\$7 200
	Sous-total Aménagement		\$2 400
	Sous-total Lancement		\$9 600

Planifié en une feuille de route \$30 000

Les mêmes visuels achetés étape par étape, à partir de zéro \$53 000

28 %

FINANCE

8 %

PERMIS

24 %

PRÉLOCATION

8 %

AMÉNAGEMENT

32 %

LANCEMENT

À partir de zéro, ce sont les mêmes lignes plus \$23 000 : le modèle de l'immeuble à \$4 800 reconstruit en Permis, en Prélocation et au Lancement, la scène de l'étage courant à \$1 800 refaite en Prélocation, en Aménagement et au Lancement, et les scènes du hall et des services à \$3 200 refaites au Lancement. Les parts ci-dessus portent sur le total planifié de \$30 000.

LA PAGE UNIQUE

Ce qu'il faut nous envoyer à chaque étape

Les équipes dont les logos figurent sur nos pages de services ne nous envoient pas de longs cahiers des charges. À chaque étape, elles envoient quelques éléments comme ceux-ci, souvent dans le corps d'un e-mail, et cela suffit pour chiffrer et démarrer.

01	Finance : les plans	Plans de niveaux, façades et plan de situation, même préliminaires. Précisez quelle version est à jour.
02	Finance : le public	Dossier bancaire, présentation investisseurs ou partenaire financier, et les atouts ESG qu'ils examineront.
03	Permis : les points de vue	Les points de vue demandés par le service d'urbanisme ou le règlement du concours, repérés sur un plan, avec des photos du site.
04	Permis : la rue	Le plan paysager, les usages du rez-de-chaussée et l'éclairage pour les vues de nuit, même en esquisse.
05	Prélocation : le locataire visé	Le type de locataire et l'effectif pour lesquels l'étage courant doit être aménagé, et le descriptif Cat A.
06	Prélocation : les canaux	Où les images seront diffusées : plaquette de commercialisation, dossier des commercialisateurs, site web, portails d'annonces.
07	Aménagement : le brief du locataire	L'étude de capacité ou le plan d'implantation, la liste FF&E et les options de finitions à comparer.
08	Lancement : la date	La date du lancement commercial ou de l'emménagement, et où le film et les visites 360 seront diffusés.
09	Toute étape : le budget	Un montant ou une fourchette par étape. C'est le chemin le plus court vers un périmètre adapté, et ce n'est pas une faiblesse.

Changez d'étape, gardez la scène

Si nous avons construit votre immeuble à une étape précédente, le rouvrir tient en un e-mail : indiquez l'étape, les nouveaux livrables et les changements de conception ou d'aménagement depuis. Le modèle de l'immeuble et les scènes de plateaux sont archivés, donc le devis part du rendu, pas de la modélisation.

Nos conditions en page suivante

Tarifs du marché, délais et définition d'un tour de corrections figurent en page 06. Le composite de la page 04 est chiffré aux mêmes tarifs de studio de milieu de marché.



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/
---------------------------------	---

Perspective 3D de bureaux	maverickframe.com/fr/solutions/perspective-3d-bureaux/
----------------------------------	---

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.