

GUIDE PRATIQUE / ÉDITION 2026

Cinq phases de vente. Un modèle 3D. Votre marge préservée.

Ce que votre agence vend au promoteur, de la présentation à la phase suivante, ce que le modèle 3D conserve et le budget par étape.

Dim Kuzmenko
Fondateur, Maverick Frame Studio

maverickframe.com

POUR COMMENCER

Cinq phases, cinq prestataires, un seul programme

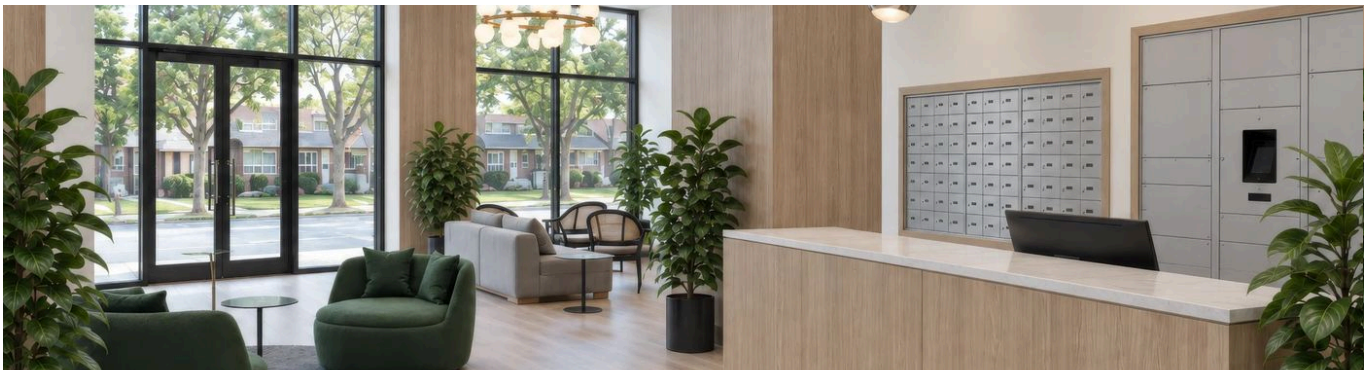
La plupart des agences achètent les visuels de lancement phase par phase. Un indépendant pour la présentation, un studio pour les extérieurs, un prestataire de visites pour la prévente, une équipe vidéo pour la location, puis quiconque est libre pour la deuxième phase.

Chacun reconstruit le même bâtiment et le montre un peu différemment. Le promoteur voit trois versions d'une façade. Votre forfait absorbe chaque reconstruction.

	ACHATS PHASE PAR PHASE	UNE FEUILLE DE ROUTE COMMUNE
01	**Chaque prestataire remodélise le bâtiment**	Un modèle 3D conservé pour chaque phase
02	**Visites et plans arrivent après le début de la prévente**	Visites, plans et sélecteur prévus avec les perspectives
03	**Perspectives, film et visites divergent sur les finitions**	Une scène précise pour tous les visuels
04	**Le nom de chaque prestataire apparaît quelque part**	Une équipe en marque blanche, aucun crédit visible

Le modèle est l'actif. Les visuels en sont le résultat.

Le bâtiment à l'échelle réelle, construit sur plans avec ses finitions et son paysage, est le coût principal du premier ensemble. S'il reste chez un studio, les phases suivantes paient les caméras, intérieurs et films. Le projet est déjà modélisé.



Rendu de production Maverick Frame.

LA FEUILLE DE ROUTE

Que vendre à chaque phase et que conserver

Cinq phases dans l’ordre habituel d’un lancement de promoteur. Chaque ligne indique quoi commander, qui le verra et ce que la phase suivante réutilise.

PHASE	VISUELS À COMMANDER	UTILISATEURS	ÉLÉMENTS CONSERVÉS
Présentation	Image de style ou vue test sur les vrais plans	Promoteur, votre présentation commerciale	Modèle du bâtiment, matériaux
Préparation	Extérieurs, rues, aériennes et espaces communs	Site du programme, signalétique, premières annonces	Caméras, paysage, intérieurs
Prévente	Aérienne tournante à 360°, sélecteur, plans, visites à 360°	Acquéreurs en ligne et en bulle de vente	Données des logements, scènes des visites
Location	Film de parcours, formats courts pour les réseaux, visuels locatifs	Locataires, acquéreurs, réseaux sociaux	Scènes du film, mouvements de caméra
Suite	Vues actualisées et bâtiment suivant	Acquéreurs actuels, ventes de la deuxième phase	Toute la bibliothèque de scènes

Partez de votre phase actuelle

Si la Prévente approche, commandez maintenant sélecteur, plans et visites. Demandez de conserver bâtiment et intérieurs dans une même scène. Le film de Location et la Suite pourront ainsi la réutiliser.

Tous les projets ne passent pas par les cinq phases. Un immeuble locatif peut sauter la Prévente et passer directement à la Location. L’ordre reste valable. La première phase construit la scène que les autres réutilisent.



Rendu de production Maverick Frame.

LE COÛT

Un immeuble en accession de hauteur intermédiaire, cinq phases, poste par poste

Un exemple composite pour un immeuble en accession de hauteur intermédiaire, aux tarifs de studio de milieu de marché. Les deux totaux appliquent les mêmes tarifs. Seule la création du modèle change.

	POSTE	BASE	TARIF STUDIO
01	Présentation – modèle du bâtiment sur plans	une fois	**$2 400**
02	Présentation – image de style pour le dossier	1 vue x $450	**$450**
03	Préparation – extérieurs, rues et aérienne du site	5 vues x $520	**$2 600**
04	Préparation – espaces communs	3 vues x $550	**$1 650**
05	Prévente – préparation aérienne et logements	scène issue de Préparation	**$400**
06	Prévente – aérienne tournante à 360°, logements cliquables	périmètre fixe	**$3 500**
07	Prévente – sélecteur avec disponibilité	périmètre fixe	**$4 000**
08	Prévente – plans meublés	6 types de logements x $150	**$900**
09	Prévente – visites intérieures à 360°	2 logements x $1 200	**$2 400**
10	Location – préparation des scènes du film	scène issue de Prévente	**$300**
11	Location – film de parcours, 60 s	1 min x $5 000	**$5 000**
12	Location – quatre formats courts de 15 s pour les réseaux	1 min x $3 000	**$3 000**
13	Suite – scène adaptée aux changements de conception	scène issue de Location	**$600**
14	Suite – vues actualisées	3 vues x $400	**$1 200**
	Présentation		$2 850
	Préparation		$4 250
	Prévente		$11 200
	Location		$8 300
	Suite		$1 800
	Une feuille de route commune		**$28 400**
	Les mêmes visuels recréés et achetés à chaque phase		**$36 700**

10% PRÉSENTATION

15% PRÉPARATION

40% PRÉVENTE

29% LOCATION

6% SUITE

En repartant de zéro, chaque phase ultérieure paie le modèle de $2 400 à un nouveau prestataire. Les mises à jour de scène totalisent $1 300. Les parts portent sur $28 400.

LE BRIEF D'UNE PAGE

Quoi nous envoyer à chaque phase

La courte liste des éléments qui déterminent le prix et le calendrier à chaque phase. Envoyez ce que vous avez. Les éléments manquants donnent lieu à des questions, sans retarder le projet.

01	**Présentation – les plans**	Plans et élévations ou fichiers CAD, Revit ou ArchiCAD, et la vue qui compte le plus pour le promoteur.
02	**Présentation – votre direction artistique**	Références, ambiance et marque que votre agence construit pour le programme.
03	**Préparation – les finitions**	Tableau des finitions et matériaux, plan paysager et liste des espaces communs.
04	**Préparation – les canaux**	Premiers usages des images, site, palissade, plaquette ou annonces, avec leurs formats.
05	**Prévente – les logements**	Un tableau des logements avec types, surfaces, étages et disponibilités.
06	**Prévente – l'hébergement**	Votre domaine ou celui du promoteur pour le sélecteur et les visites, et la taille d'écran de la bulle de vente.
07	**Location – le récit**	Le public du film, sa durée et les formats courts nécessaires à votre plan pour les réseaux.
08	**Suite – les changements**	Modifications depuis le dernier ensemble et prochain bâtiment ou prochaine phase.
09	**Toute phase – la date**	Date de Prévente ou de Location. Une minute d'animation demande environ 4 à 6 semaines.

La phase change, la scène reste

Si nous avons déjà modélisé le programme de votre client, un e-mail suffit pour le reprendre. Précisez la phase, les nouveaux éléments et les modifications. Le modèle est conservé. Le devis commence aux caméras et à la composition.

Nos conditions en page suivante

Les fourchettes du marché par image et par minute d'animation, nos délais habituels et la définition d'une série de corrections figurent page 06. Vous pouvez vérifier chaque tarif de cet exemple.



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/
Visuels immobiliers en marque blanche	maverickframe.com/fr/solutions/rendu-3d-immobilier-marque-blanche/
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.