



GUIDE PRATIQUE / ÉDITION 2026

Appartement témoin ou images 3D ? **\$179 080 d'écart.**

Un même lancement commercial chiffré deux fois : témoin, bureau de vente et photos pour \$196 740, ou images 3D issues d'une seule maquette pour \$17 660, prêtes des mois plus tôt.

POUR COMMENCER

Le témoin ouvre quand la conception est figée

Un promoteur doit lancer la commercialisation alors que l'immeuble n'existe encore que sur plans. La réponse classique consiste à construire le produit malgré tout : un appartement témoin aménagé selon la notice définitive, un bureau de vente autour, et des photos des deux pour la plaquette commerciale et les portails immobiliers.

La méthode fonctionne et les acquéreurs l'apprécient. Mais un témoin ne se construit qu'une fois les plans et les finitions arrêtés, il lui faut un local et un chantier d'aménagement, et il ne montre qu'une typologie dans une seule finition. Chaque modification fait revenir les entreprises. Des images 3D de lancement naissent des mêmes plans, en une seule maquette 3D : elles démarrent pendant que le projet bouge encore et montrent chaque typologie, l'extérieur, le terrain et la vue.

APPARTEMENT TÉMOIN ET BUREAU DE VENTE		IMAGES 3D DE LANCEMENT	
01	Attend des plans figés, une notice des finitions et un local	Part des plans CAO, BIM ou PDF pendant que le projet évolue	
02	Montre une typologie, dans une finition, en un seul lieu	Montre chaque typologie, l'extérieur, la vue du ciel et la vue	
03	Changer une finition fait revenir les poseurs sur place	Changer une finition, c'est un matériau remplacé et une image recalculée	
04	Touche les acquéreurs qui peuvent se déplacer	Touche les acquéreurs à l'étranger, sur mobile, par la visite virtuelle 360°	
05	Loyer et frais de fonctionnement chaque mois de commercialisation	Payé une fois ; la maquette passe à la tranche suivante	

Le témoin ouvre quand les réservations devraient déjà s'ouvrir.

Dans notre cas composite, le témoin ouvre 16 semaines après la signature du bail, et seulement une fois les finitions arrêtées. Les premiers jets 3D arrivent 3 à 5 jours ouvrés après les plans, le jeu complet d'images fixes en 2 à 3 semaines. Les semaines d'écart sont les premiers mois de la campagne de vente.



Rendu de production Maverick Frame.

LE DEVIS

Un même lancement, chiffré des deux façons

Un cas composite, aux tarifs moyens du marché : un immeuble de 60 logements en quatre typologies, neuf mois de commercialisation avant la livraison et une modification tardive des cuisines et des sols. Les postes du témoin sont des postes types, pas des statistiques. Les deux options exigent des perspectives extérieures : l'immeuble n'existe pas encore.

	POSTE	BASE	COÛT
01	Témoin : local pour le bureau de vente et l'appartement, près du chantier	9 mois x \$4 500	\$40 500
02	Témoin : trois-pièces aux finitions définitives	85 m², aménagement	\$68 000
03	Témoin : bureau de vente, accueil, maquette physique, écrans	aménagement	\$36 000
04	Témoin : mobilier, éclairage, décoration et mise en scène	un logement	\$24 000
05	Témoin : fluides, ménage, assurance et gardiennage	9 mois x \$1 300	\$11 700
06	Témoin : photos de l'appartement et du bureau de vente, 12 images	1 jour	\$2 800
07	Option témoin, images 3D fixes : 4 extérieurs, 2 vues du ciel	4 x \$580 + 2 x \$600	\$3 520
08	Option témoin, images 3D fixes : plans de vente 3D	4 x \$180	\$720
09	Témoin : modification tardive, façades de cuisine et sols reposés	reprise	\$9 500
10	3D : maquette de l'immeuble, du terrain, du contexte, d'un logement type	depuis CAO ou BIM	\$2 800
11	3D : perspectives principales, rue, cour, entrée, crépuscule	4 x \$580	\$2 320
12	3D : vues du ciel, le terrain dans son contexte et le plan masse	2 x \$600	\$1 200
13	3D : intérieurs de l'appartement témoin virtuel, deux typologies	6 x \$420	\$2 520
14	3D : plans de vente 3D, un par typologie	4 x \$180	\$720
15	3D : film 3D, de l'arrivée jusqu'à la terrasse	60 s	\$5 400
16	3D : visite virtuelle 360° du logement type	5 scènes x \$320	\$1 600
17	3D : modification tardive, 6 images et 5 scènes recalculées	mise à jour maquette	\$1 100
Images 3D de lancement, lignes 10 à 17			\$17 660
Option témoin, lignes 1 à 9			\$196 740

\$179 080 entre deux façons d'ouvrir la commercialisation.

L'essentiel de l'écart, ce sont le loyer, l'aménagement et les frais de fonctionnement, dépensés avant la première réservation. La seule modification tardive coûte \$9 500 dans le témoin et \$1 100 en 3D, et seule l'option 3D ajoute chaque typologie, un film et une visite.

SEMAINES ET MODIFICATIONS

Là où les deux options se séparent, mois par mois

Sept moments, entre l'achat du foncier et la dernière réservation, où témoin et images 3D cessent de coûter la même chose. À droite : ce que chaque option fait à un promoteur dont la date de lancement est annoncée.

LE MOMENT	CE QUE CHAQUE OPTION FAIT AU PROMOTEUR
01 Le permis est déposé	Rien de physique ne peut encore être construit. En 3D, la volumétrie et une perspective pour les banques et la concertation sortent de la première maquette.
02 Les réservations ouvrent	Le témoin exige un local, un aménagement et des finitions arrêtées : 16 semaines ici. Les images 3D fixes sont prêtes 2 à 3 semaines après les plans.
03 Les typologies changent	Dans le témoin, on déplace des cloisons et des réseaux. En 3D, le plan est mis à jour et les vues concernées sont recalculées.
04 Une finition change	Cuisines et sols reposés : \$9 500 ici. En 3D, un nouveau matériau et onze images recalculées : \$1 100.
05 L'acquéreur vit à l'étranger	Le témoin lui parvient en douze photos. La visite 360° lui fait parcourir le logement type sur mobile avant de réserver une visite.
06 Le lancement commercial	Le bureau de vente l'accueille s'il est prêt. Le film 3D passe sur ses écrans, sur le site et en format court sur les réseaux, depuis la même maquette.
07 La tranche suivante	Le bureau de vente est démonté ou loué neuf mois de plus. La maquette reste archivée : la tranche suivante se chiffre sur les nouveaux logements seulement.

Quand un vrai appartement témoin garde tout son sens

Une image 3D vend l'idée d'un logement. Certains acquéreurs veulent toucher avant de signer, et le témoin s'impose quand :

- ☐ Le programme est haut de gamme, vendu à des occupants locaux qui veulent ouvrir les tiroirs et toucher les plans de travail.
- ☐ La commercialisation entre dans son dernier tiers et les lots restants ont besoin d'un nouvel élan.
- ☐ Le chantier permet d'installer le témoin dans un vrai logement : pas de loyer, et il se vend à la fin.
- ☐ La notice est définitive : rien de ce que vous construisez ne sera refait.

3-5 jours

PREMIER JET 3D, À PARTIR DES PLANS

2-3 semaines

LE JEU COMPLET D'IMAGES FIXES

4-6 semaines

UN FILM 3D JUSQU'À UNE MINUTE



Rendu de production Maverick Frame.

LA PAGE UTILE

Ce que les promoteurs nous envoient vraiment

Les promoteurs dont les logos figurent sur nos pages n'envoient pas de cahier des charges. Ils envoient quelque chose de proche de ceci, le plus souvent dans le corps d'un e-mail avec les plans en pièce jointe, et cela suffit pour chiffrer des images de lancement et démarrer.

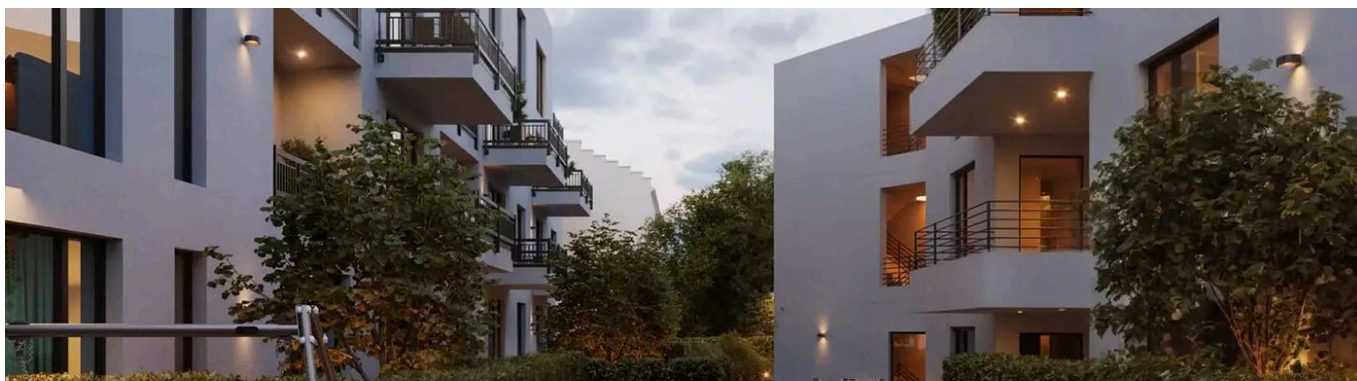
01	Les plans	CAO, BIM, SketchUp ou les PDF du permis, dans l'état où ils sont. Dites ce qui peut encore changer.
02	La notice des finitions	Ou sa version provisoire : cuisine, sols, salles de bains et matériaux de façade, avec des références.
03	Les typologies	Combien, lesquelles portent les ventes et laquelle les acquéreurs verront en premier.
04	Le terrain	Une adresse ou un point sur la carte. Nous rendons l'orientation, les voisins et les vues réels.
05	Les espaces verts	Le plan paysager, ou une ligne sur l'ambiance voulue pour la cour et la rue.
06	Qui doit dire oui	Banques, mairie, acquéreurs locaux ou acquéreurs à l'étranger. Cela décide des vues.
07	Les formats	Plaquette commerciale, palissade de chantier, site web, portails immobiliers, écrans du bureau de vente et réseaux sociaux.
08	Qui centralise les remarques	Une seule personne chez vous, pour que chaque tour nous arrive en une seule liste.
09	La date de lancement	La vraie, pas la date confortable.
10	Le budget	Un chiffre ou une fourchette. C'est le chemin le plus court vers un périmètre adapté, et cela reste entre nous.

La 3D d'abord, le témoin ensuite

Ouvrez les réservations avec des images 3D issues des plans. Si le programme a besoin d'un témoin, installez-le plus tard dans un vrai logement de l'immeuble achevé : pas de loyer, et il se vend à la fin.

Une maquette, toutes les tranches

La maquette construite pour le lancement sert aux vues du permis, aux images de vente et à la tranche suivante. Quand le projet change, les images sont recalculées, pas refaites de zéro.



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, notice des finitions ou brouillon de brief, dans l'état où ils sont. Nous vous répondrons avec un périmètre, un prix et les questions qui le déterminent, par écrit, sans appel commercial.

Le formulaire de contact	maverickframe.com/contacts/
---------------------------------	---

Images 3D immobilières	maverickframe.com/fr/solutions/promoteurs-immobiliers/
-------------------------------	---

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.