

Check-list opérationnelle 2025–2028

jeplanifie.ch – Vos travaux 2026–2027, votre tranquillité dès 2028.

A. Avant-mandat (qualification)

- ☐ Appel/visio 30' : besoins, urgence, budget, décisionnaire identifié
 - ☐ Bien concerné (adresse, type, année, surface) + photos générales
 - ☐ Situation fiscale (VL, canton/commune) et objectifs 2026–2028 validés
 - ☐ Dette actuelle : montant, tranches, taux, marges, maturités, banque(s)
 - ☐ Accord sur l'offre **Diagnostic Express** (devis signé, acompte)
-

B. Dossier Client & consentements (LPD)

- ☐ Coordonnées complètes + copie pièce d'identité
 - ☐ Consentements écrits : banque/assureur/artisans (Annexe D du mandat)
 - ☐ Accès bâtiment (clé/contact régie) et plages de visite convenues
 - ☐ Dossier numérique créé (Airtable/Drive) + droits d'accès
-

C. Dette & taux – préparation

- ☐ Stress-test : 2.5 % / 3.0 % / 3.5 % / 4.5 % (tableur à jour)
 - ☐ Stratégie d'échelonnement (ladder) définie (≥ 3 tranches si possible)
 - ☐ Choix protections : fixe, cap SARON, forward-fix (fenêtre 2026–2029)
 - ☐ Dossier appels d'offres banques/caisses prêt (profil, pièces, échéancier)
-

D. Audit technique (travaux 2026–2027)

- ☐ Visite technique complète + photos **avant**
 - ☐ Liste **entretien déductible** vs **amélioration non déductible**
 - ☐ Priorisation : sécurité > pannes probables > efficacité énergétique
 - ☐ Estimation budgets par lot ; calendrier cible (Phase 1 → 2026 / Phase 2 → 2027)
-

E. Appels d'offres artisans (SLA)

- ☐ 3 devis **min. par lot** demandés (charte & SLA annexées)
- ☐ Délai devis ≤ 10 j ouvrables (relance **J+7**)
- ☐ Devis **détaillés** (quantités, références, prix unitaires)
- ☐ Vérification RC pro, LAA, références récentes

- ☐ Comparatif multi-critères (prix, délai, garanties, conformité fiscale)
 - ☐ Choix entrepreneur + bon pour accord
-

F. Planning & jalons

- ☐ Planning **ferme** par lot (début/fin, jalons hebdo)
 - ☐ Réservations de **créneaux 2026** et **2027** confirmées par écrit
 - ☐ Coordination multi-lots (interférences, accès, approvisionnements)
 - ☐ Communication client : calendrier validé + consignes chantier
-

G. Subventions & autorisations

- ☐ Éligibilité **Programme Bâtiments** / autres aides vérifiée
 - ☐ Dossiers déposés avant commande (si exigé)
 - ☐ Autorisations communales/cantonales (si nécessaires)
 - ☐ Traçabilité des montants de subventions (impact fiscal)
-

H. Exécution & contrôle

- ☐ Réunion de lancement + PV d'ouverture
 - ☐ Point **hebdomadaire** (mail court : avancement/risques/besoins)
 - ☐ Respect **normes SIA** et sécurité chantier
 - ☐ Photos **en cours** (zones clés), ajustements validés **par écrit**
-

I. Facturation & fiscalité (2026–2027)

- ☐ Factures **datées** de l'année d'exécution (2026 ou 2027)
 - ☐ **Ventilation obligatoire** : *entretien (déductible) / amélioration (non)*, ligne par ligne
 - ☐ Pièces jointes : devis signé, **photos avant/après**, PV, fiches techniques
 - ☐ Subventions déduites; **montant déductible net** recalculé
 - ☐ Tableau récapitulatif annuel (par lot) mis à jour
-

J. Réception & garanties

- ☐ PV de réception par lot (réserves listées)
 - ☐ **Retenue de garantie 5 %** appliquée (jusqu'à levée des réserves)
 - ☐ Délais **SAV** : ≤ 5 j ouvrables (48 h si critique) convenus
 - ☐ Dossier assurances & notices remis au client
-

K. Dette & taux – exécution

- ☐ Offres banques/caisses comparées (taux fixes, marges SARON, cap/forward)
 - ☐ Choix validé + calendrier signatures
 - ☐ Maturités **échelonnées** (pas de « mur » 2028/2029)
 - ☐ Plan d'amortissement (direct/indirect) + réserve de trésorerie
-

L. Clôture dossier (fin 2027)

- ☐ **Rapport final** (travaux livrés, preuves, montants déductibles)
 - ☐ **Attestation d'économies fiscales** 2026/2027
 - ☐ Tableau de bord dette/taux post-2028
 - ☐ Archivage numérique + remise au client (PDF/ZIP)
-

M. Suivi post-2028

- ☐ Revue annuelle dette/taux; ajustements si besoin
 - ☐ Maintenance planifiée (non fiscale) ; priorités confort/sécurité/énergie
 - ☐ Mise à jour KPI : intérêts annuels, capacité d'autofinancement
-

Notes

- Utiliser les **modèles d'annexes** (SLA, clauses, planning, charte facturation) déjà fournis dans les autres documents.
- Adapter les exigences aux **usages cantonaux** et aux contraintes techniques du bien.
- Objectif : **facturer toutes les interventions déductibles avant 31.12.2027 et sécuriser des taux soutenables au-delà de 2028.**