

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.**