
Protocole du contrôle des charges avec les amicales, associations et groupements de locataires affiliés.

L'objet du présent protocole est de proposer un socle commun, à l'ensemble des amicales, associations et groupements de locataires affiliés, en matière de présentation des charges. Ce protocole a été élaboré sur la base de pratiques déjà mises en œuvre. Il est partagé par les directions et services de Paris Habitat et a été approuvé par les organisations de locataires lors de sa présentation au CCLP du 7 octobre 2013.

La transmission des pièces et le contrôle :

- La fédération adresse, en avril, à Paris Habitat, la liste des groupes contrôlés par une amicale, une association ou un groupement de locataires (nommés les représentants locaux), affiliés, et pour lesquels un dossier complet est souhaité.
- Dès lors que les régularisations sont validées, la Direction des Services Financiers (DSF) prépare ces dossiers sous forme d'un CD ROM et l'envoie autour de mi-mai aux fédérations. Pour les groupes qui ne seraient pas régularisés à cette date, l'envoi se fait ensuite, par les directions territoriales, au fil de l'eau.
Ce dossier comprend l'ensemble des états justificatifs et des factures.
- Les organisations transmettent les éléments utiles à chacun de leurs représentants locaux.
- Les représentants locaux procèdent alors au contrôle des éléments communiqués et valident les éléments non contestables.
- Si nécessaire, Les représentants locaux prennent ensuite rendez-vous avec les représentants de Paris Habitat concernés, à l'agence. Il est également possible d'échanger sur les points nécessitant des explications complémentaires par mail ou téléphone.

Le rendez-vous à l'agence :

- S'il est souhaité par les représentants locaux, un rendez-vous est organisé à l'agence, en présence du gérant ou du chargé d'unité de gestion du groupe ET du chef d'agence. Selon l'organisation locale, le chargé du budget et des charges peut y participer.
Ce rendez-vous permet la consultation sur place du dossier papier, complet.
- Seuls les points appelant des remarques ou des questions, ou bien les factures contestées, sont évoqués.
- Le chef d'agence apporte directement les réponses.
Si certaines contestations doivent être arbitrées au niveau de la direction territoriale ou de l'établissement, cela est clairement indiqué à l'amicale.

Compte-rendu :

- A la suite de ce rendez-vous (ou bien des échanges), les représentants locaux adressent à l'agence, dans le mois qui suit, un compte-rendu consignant :
 - Les accords de remboursement validés par le chef d'agence,
 - Les points de désaccord restant à trancher,
 - Des propositions éventuelles de l'amicale pour une meilleure maîtrise future des charges,
- Dans un délai d'un mois, l'agence fait un retour sur ce compte-rendu en validant les accords pris, apportant les réponses de l'établissement sur les points à trancher ou bien indiquant le maintien de points de désaccord.

Les remboursements :

Dans le cas où des remboursements sont accordés, deux traitements possibles :

- Si le remboursement total représente un montant supérieur ou égal à 30€ par locataire, alors un remboursement individuel est imputé sur une prochaine échéance.
- Pour un montant inférieur, le remboursement est reporté sur la régularisation de l'exercice suivant.

Le budget prévisionnel :

Les orientations budgétaires de Paris Habitat sont présentées et adoptées en Conseil d'Administration vers la mi-décembre. Les budgets prévisionnels de chaque groupe sont validés par la Direction des Services Financiers autour du 18 décembre. Entre le 18 et 31 décembre, les directions territoriales adressent aux fédérations l'ensemble des fiches de budget prévisionnel des groupes contrôlés.

Cette information permet aux représentants locaux de prendre connaissance du budget n+1 avant l'envoi des décomptes individuels aux locataires (entre mi janvier et début février) et d'obtenir des explications utiles.

A ce stade les modifications ne sont plus possibles, toutefois, s'il est constaté une anomalie significative liée à une erreur manifeste, celle-ci pourra être corrigée. La concertation est à favoriser durant le travail de préparation de ces budgets.