

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 24 MARS 2025

Etaients présents :

M. Kamel AOUDIA, Président du Comité Social Economique,
M. Sébastien COLIN, Directeur Ressources Humaines,

Membres du CSE

Membres Titulaires :

Mme Sarah BESSARD-CHAMBARD **
Mme Laure BELFIS
M. Pierre BONHOMME **
M. Sébastien CHARPENTIER*
Mme Delphine EBALA **
Mme Adeline LAROCHE **
M. Pascal LEBRETON **
Mme Laure MARTIN **
Mme Dorothée PINSET *
Mme Amélie TARGE *

(*) Absents excusés

(**) En Visioconférence TEAMS

La réunion du Comité Social Economique se déroule depuis les locaux du 3 Place du Roi George à Metz.

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du CSE du 26.02.25

Le procès-verbal de la réunion du CSE du 26 Février 2025 est approuvé par les membres du CSE.

2. Activités économiques

Kamel AOUDIA explique que nous attendons encore les résultats du premier trimestre mais que nous sommes aux résultats à fin février :

QUADRAL TRANSACTIONS :

Nous sommes légèrement en retard sur le lot par lot et très en retard sur le bloc.

Kamel AOUDIA explique que pour le bloc c'est normal car ce sont des choses qui se débloquent au 31 décembre de l'année

De grosses consultations vont être lancées sur avril laissant espérer de bons résultats qui devraient être conformes.

Pour le lot par lot sur le neuf, on avance correctement avec un objectif de 900 000 €.

Pour le lot par lot sur l'ancien, le mois de février a été compliqué notamment sur l'agence Ile de France, nous ne sommes pas au rendez-vous de ce qui était attendu, le manque à gagner est de l'ordre de 120 000 €.

Nous ne sommes pas sur une situation alarmante mais il ne faudrait pas que le retard se creuse.

QUADRAL PROPERTY :

Sur les locations, le budget est légèrement en retrait par rapport à l'année dernière (810 000€) compte tenu du fait que les bailleurs (notamment LIVIE) ne livrent plus autant de programmes. Pour l'instant nous sommes à 20% de l'année écoulée et le budget est en lien avec les prévisions.

Sur les activités de gestion de QP :

Depuis le 1^{er} janvier nous avons engrangé 368 lots en syndic et 202 en gérance. L'objectif de 25 000 lots annuel tient la corde puisque nous sommes à 24 226 lots aujourd'hui contre 23 656 lots au 1^{er} janvier.

QUADRAL IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

La société est au rendez-vous des objectifs proratisés à fin février puisqu'ils ont atteint 35% du chiffre d'affaires (786 000 € prévus et ils en sont à 273 000 € facturables).

Kamel AOUDIA salue le travail accompli car un important appel d'offre a été remporté la semaine dernière pour le groupe 3F.

QUADRAL EXPERTISE :

Nous sommes à 30% du chiffre d'affaires en facturable à fin février, les choses se déroulent correctement et ce également grâce à un contrat décroché en début d'année (Après de CDC Habitat qui est un gros bailleur social).

FRANCE PATRIMOINE EXPERTISE :

L'objectif proratisé est en ligne avec le résultat à fin février (25%).

QUADRAL E SERVICES :

La société développe plusieurs outils d'audit et de pilotage et continue à décrocher des marchés notamment auprès de BATIGERE. On investit beaucoup sur cette structure et un plan de développement sera prochainement présenté au prochain conseil de surveillance de Quadral.

Les objectifs de développement sont plutôt corrects notamment sur la plateforme de diagnostics où l'objectif était à 458 000 € et où nous sommes à 237 000 €.

Globalement, cette structure génère un chiffre d'affaires de 1,3 million d'euros, et nous en sommes à 511 000 €, soit 37 %.

La récurrence de nos activités permet de récupérer du chiffre (Les licences sont vendues sur 3 à 5 ans et cette récurrence paye).

QUADRAL CONSEIL EN FINANCEMENT :

Au niveau du suivi de financement, rien à signaler car cette activité est facturée à QUADRAL TRANSACTIONS.

Sur le courtage nous sommes légèrement en retard sur l'objectif proratisé (Nous avons prévu 325 000 € et nous sommes à 53 000 €), cependant nous restons confiants ; Nous sommes en effet face à un retournement de marché et un ré intérêt des particuliers pour l'achat.

Nous sommes sur des taux qui restent normaux (3.2% sur 20 ans).

Au-delà de ça dans le neuf, le retour du PTZ devrait booster les activités.

L'équipe a été restructurée et couvre l'intégralité du territoire.

Si tout le monde s'y met, c'est-à-dire y compris les commerciaux de Quadral Transactions, on devrait atteindre l'objectif.

QUADRAL PROMOTION :

Les chiffres ne sont pas assez conséquents pour être commentés. On s'apprête à livrer plusieurs programmes cette année.

Il restera du stock dur de 26 lots : ce qui représente de l'argent, c'est le « warning » sur l'activité du groupe.

EVEL IMMOBILIER :

A ce jour en syndic nous sommes à +85 lots par rapport au 1^{er} janvier.

En gestion c'est plus calme.

Le chiffre d'affaires proratisé sur les deux activités est atteint. Nous sommes à 45 000 € sur la partie gérance, mais cela s'explique par le fait que la facturation se fait de manière trimestrielle.

La transaction se passe moins bien, nous sommes légèrement en retard. On rentre des mandats cependant l'assiette de ces mandats est assez courte, on ne prend pas beaucoup d'honoraires.

La location se porte bien, nous sommes légèrement au-dessus de l'activité réalisée par rapport à l'année dernière.

LA MAISON DU SYNDIC :

La société engrange 10 lots supplémentaires par rapport au début de l'année et le chiffre d'affaires est dans les objectifs.

SOLAGI :

La société ne progresse pas en termes de lots mais en cette période il ne se passe rien, les AG se font à la période d'été. Les perspectives sont bonnes, ils devraient respecter l'objectif et engranger environ 500 lots.

En transaction ils sont à 182 000 € de chiffre d'affaires facturable sur 500 000 € soit 23% de l'objectif.

PIERRE ET CREATION :

Depuis le début de l'année la société a réalisé 4 ventes qui sont signées, l'objectif est de 22 ventes (c'est plus que l'année dernière car à la même époque il y en avait 0). Nous restons confiants. Cependant vu le stock et la faiblesse de celui-ci on ne facture que très peu, il y a peu d'ouverture de chantier et donc peu de facturation.

EGP MA MAISON :

La société a 6 ventes réalisées depuis le début de l'année. Le souci est le climat qui a empêché d'ouvrir des chantiers. Le stock administratif est assez conséquent.

EVEL PROMOTION :

C'est le même sujet que pour Quadral Promotion, les éléments ne sont pas encore significatifs mais néanmoins le portefeuille que nous avons peut nous permettre de réaliser un chiffre d'affaires que nous espérons au double de celui de l'année dernière.

3. Information / consultation sur le lancement d'un baromètre de climat social

Un questionnaire a été envoyé aux membres du CSE et c'est la version maximaliste qui est prévue. Le but est de consulter les membres du CSE à ce sujet et de savoir si nous allons envoyer l'intégralité du questionnaire aux salariés ou une version plus minimaliste sur des thèmes choisis.

Pascal LEBRETON interroge Sébastien COLIN pour savoir si le questionnaire sera anonyme ou pas. La réponse est oui mais il y aura quand même certaines données obligatoires (homme / femme / statut/ territoire / âge / activité).

Les activités sont forcément prises en compte car les problématiques ne sont pas les mêmes sur nos différents métiers.

Pascal LEBRETON a trouvé le questionnaire très complet.

L'interrogation est faite sur le fait de savoir si tout le monde ira au bout de toutes les questions.

Kamel AOUDIA demande quels thèmes les membres du CSE trouvent pertinents et dans les questions est ce que ce sont des questions que l'on aimerait qu'on nous pose.

Sébastien COLIN explique qu'il faudra ensuite analyser toutes les réponses et faire des plans d'action.

Les questions sont héritées de baromètres réalisés par des instituts de sondage et n'ont pas été élaborées en interne.

L'administration de ce baromètre est un très gros travail en amont et ensuite pour la mise en place des plans d'actions nécessaires.

Laure MARTIN interroge Sébastien COLIN pour savoir si, d'après son expérience, les collaborateurs répondent de manière objective aux questions. La réponse est difficile mais globalement oui. Sur certains thèmes il y a souvent des réponses négatives ou basse. Chez BATIGERE par exemple le thème le plus sensible était la rémunération.

Laure BELFIS et Adeline LAROCHE pensent que tous les thèmes sont importants mais qu'il y a peut-être trop de questions similaires dans chaque thème.

La mise en place a été décidée suite aux vœux, Kamel AOUDIA l'avait annoncé car cela semble important après les années COVID. Nous sommes depuis dans des crises récurrentes et c'est usant pour l'être humain de manière générale.

Kamel AOUDIA a confiance dans le fait que les collaborateurs répondront de manière franche afin que l'on puisse prendre matière de tout ça et faire le point sur ce qui va ou pas.

Lors du dernier CSE nous avons évoqué l'engagement global des salariés.

Toutes les questions semblent importantes mais certaines ne sont pas évidentes à répondre. Les membres du CSE demandent s'il est possible de modifier l'intitulé de certaines réponses en « ne sait pas » plutôt « qu'avis partagé ».

Pierre BONHOMME explique qu'on peut peut-être grouper certaines questions même si le temps de réponse au questionnaire sera quand même rapide. Il interroge également sur le fait de rajouter un point sur la question des équipements mis à disposition en télétravail.

Le questionnaire sera envoyé sous lien de google forms.

Pour conclure il est décidé de rajouter des questions sur le télétravail dans les conditions de travail et de conserver tous les thèmes et l'intégralité des questions.

En termes de calendrier l'idée est de lancer le questionnaire de mi-avril à mi-mai, à définir en fonction du temps nécessaire à son lancement.

La restitution de ce questionnaire sera effectuée de manière « vivante » (probablement en webinaire ou sur site), cela reste à définir.

4. Information sur les aides et services d'Action logement services au bénéfice des salariés au titre de l'année 2024

Sébastien COLIN explique aux membres du CSE avoir rencontré la semaine dernière la conseillère d'Action logement services.

Plusieurs documents présentant le détail des aides possibles et des aides accordées pour 2024 ont été envoyés aux membres du CSE.

Le document bilan d'activité présente les montants versés par nos soins au titre de la collecte à Action Logement (42 000€). Dans les services rendus aux collaborateurs nous avons récolté pratiquement 165 000 € donc presque 4 fois plus. Pascal LEBRETON interroge d'où vient l'argent qui est redistribué : c'est celui des entreprises que collecte Action Logement. Il y a « un pot commun » et ensuite c'est réparti en fonction des demandes.

Les membres du CSE n'ont pas de remontées particulières des collaborateurs sur ces sujets.

Kamel AOUDIA interroge pour savoir si les collaborateurs sont informés de ces dispositifs et également sur la connaissance des propositions de services effectuées par Quadral Conseil en Financement. Il est important que les collaborateurs puissent en être informés.

5. Activités culturelles et sociales

L'organisation de la sortie famille est en cours de préparation (tarif, etc). La date bloquée pour le moment est le 14 juin.

L'idée est de proposer des sorties en parc mais pas les trajets car c'est trop complexe à organiser.

La finalisation des cadeaux de convention est en cours également.

Les membres du CSE s'interrogent sur l'organisation de la distribution des cadeaux pour qu'ils puissent être « repérables » par les collaborateurs.

La convention se fera à METZ. Ce n'est pas évident pour la réservation d'une grande salle en juin. Le lieu a bien été trouvé.

6. Informations générales et questions diverses

Adeline LAROCHE interroge pour savoir comment les PV du CSE sont mis sur le QG.

Sébastien COLIN explique qu'il y a deux emplacements sur notre intranet où sont publiés les procès-verbaux : l'un alimenté par lui-même au titre de l'affichage obligatoire dans les rubriques RH, et l'autre par les membres du CSE dans leur rubrique, via le secrétaire du CSE.

Pascal LEBRETON a terminé l'organisation de l'arbre de Noël Ile de France, il lancera les invitations aux collaborateurs à la rentrée en septembre ou courant octobre.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 17H00.

Le Secrétaire du CSE

Laure MARTIN

Le Président du CSE

Kamel AOUDIA