

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 26 FEVRIER 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 29 janvier 2025**

Le procès-verbal de la réunion du CSE du 29 janvier 2025 est approuvé par les membres du CSE.

2. **Activités économiques**

Kamel AOUDIA revient sur les activités économiques du groupe et notamment sur les chiffres après les clôtures de comptes.

- **Sur le pôle institutionnel QUADRAL**

Concernant QUADRAL TRANSACTIONS, l'année a été compliquée avec un CA de près de 10,8 M€ et avec un résultat correct de 773 K€. Les ventes en lots par lots ont énormément souffert contrairement au neuf qui s'en est mieux sorti. Le bloc a clairement sauvé le résultat de la structure avec un CA de 3,3 M€ mais qui n'est pas le cœur de métier de Quadral Transactions.

Concernant QUADRAL PROPERTY : 8,2 M€ de CA (7,7 M€ en 2024) et un résultat à plus de 500 k€. Un énorme bravo aux équipes de QUADRAL PROPERTY.

Concernant QUADRAL EXPERTISE : CA de 1,5 M€ avec un résultat de 175 k€. (75 k€ de mieux que prévu à l'actualisation). Le résultat de 2023 était de 12 k€. Enorme travail d'Hélène Claire DUPLAT et ses équipes qui viennent de prendre un très gros contrat chez CDC Habitat pour 2025.

Pour FRANCE PATRIMOINE EXPERTISE, pari gagnant. 596 k€ de CA (contre 422 k€ en 2023) avec 145 k€ de résultat.

Finalement, un résultat de plus de 300 k€ rien que sur l'expertise.

Une bonne année également pour QUADRAL IMMOBILIER D'ENTREPRISE : CA de 654 k€ avec un résultat de 89 k€. Gros travail de Clément et d'Alexis avec une vraie diversité d'activité et notamment la commercialisation de l'outil de pilotage de la relation entre bailleurs et broker devant se mettre en place cette année.

Sur le pôle aux institutionnels, CA de 21,7 M€ (prévu 20,9 M€). Résultat de 1,686 M€ (prévu 1,143 M€).

Concernant QUADRAL E-SERVICES, pôle numérique, CA de 950 k€ avec un résultat de 63 k€ versus 86 k€ avec une grande charge d'investissements à la fois humain ou autre.

Pour QUADRAL CONSEIL EN FINANCEMENT, CA de 569 k€ avec un résultat négatif de -49 k€ (2023 : -116 k€). Perte divisée par 2. On espère être à l'équilibre en 2025, avec le recentrage sur le courtage.

Pour le pôle numérique, CA de 1,5 M€ (prévu 1,477 M€) avec un résultat de 14 k€ (prévu 45 k€)

Concernant le pôle patrimoine & construction :

Sur la FONCIERE QUADRAL : on avait annoncé à l'actualisation des pertes du fait de l'absence de ventes notamment sur certains actifs comme LE PEC et BUSSY. Résultat prévu de - 392 k€, finalement ce sera -313 k€.

Pour QUADRAL PROMOTION : prévisionnel à l'actu de 29,196 M€, ce sera 27,2 M€ du fait d'ajustements de chantiers et de pertes de marges sur certains d'entre eux. Résultat prévu de 935 k€, on sera finalement à 786 k€ qui est un bon résultat par les temps qui courent. Encore une année cruciale à venir remplie d'enjeux forts avec des très belles perspectives sur des sujets hôteliers notamment à Bordeaux et à Marseille.

Concernant QUADRAL INGENIERE IMMOBILIERE : résultat de -56 K€ avec un CA de 568 k€. Les charges d'exploitation se sont accentuées.

Sur le pôle patrimoine & construction, on avait prévu 550 k€, on sera à 417 k€.

De manière compilée, sur l'ensemble du groupe QUADRAL, CA de 55 M€ (prévu 56 M€) avec un résultat de 2,100 M€ (prévu 1,739 M€).

Sur QUADRAL SAS, résultat de 200 K€ (prévu 130 k€).

- Sur le pôle EVEL

Concernant le pôle construction de maisons individuelles

Ce pôle ne va pas trop mal grâce à nos collègues vosgiens d'EGP MA MAISON, CA de 6,100 M€ avec un résultat de 337 k€ (prévu 170 k€).

Concernant PIERRE ET CREATION, CA de 2,5 M€ (prévu 4,100 M€) avec un résultat de -139 k€ (prévu - 309 k€). Perte divisée par 2 parce que Valérie SUCHOCKI a réussi à faire passer certains chantiers avec un taux de marge à environ 30 %. Les ventes reprennent un peu sur les maisons individuelles.

Sur ce pôle, résultat attendu de -139 k€, on sera à + 198 k€

Sur l'administration de biens

Pour EVEL IMMOBILIER, CA de 5,153 M€ (prévu 5,150 M€) avec un résultat de 73 k€ (prévu 12 k€).

Concernant LA MAISON DU SYNDIC, CA de 1,15 M€ (prévu 1,32 M€) avec un résultat de -12 k€

Pour RLA, une très bonne année avec un CA de 6,43 M€ (prévu 5,169 M€) avec un résultat de 228 k€ (prévu 162 k€).

Sur SOLAGI, structure d'ADB à Agde (14 000 lots en copropriété essentiellement), CA de 2,685 M€ (prévu 2,493 M€) et un résultat de 316 k€ (249 k€ prévu).

Sur le pôle ADB d'EVEL, CA de 8,853 M€ (prévu 8,675 M€) avec un résultat de 376 K€ (prévu 261K€).

Concernant le pôle promotion d'EVEL, EVEL PROMOTION présente un résultat de 224 k€ (109 k€ prévu). Cette structure est désormais dans le vert avec de la vente en bloc essentiellement.

EPI présente le résultat attendu à 15 k€ près.

Kamel AOUDIA revient sur les difficultés de l'année, pas satisfaisante partout mais où le groupe s'en sort mieux que la concurrence. Il faut maintenir cependant la pression sur les équipes parce que l'année 2025 s'avère tout aussi compliquée. L'activité sur la transaction dans les agences type EVEL IMMOBILIER commence à revenir un petit peu en ce début d'année avec des reprises de mandat. Il y a quand même quelques signaux positifs à fin janvier mais il persiste quand même quelques difficultés sur le bloc pour QUADRAL TRANSACTIONS. Tout l'enjeu est de travailler sur le lot par lot en remettant un peu d'ordre, un peu de qualité de service là où cela doit être remis et en revoyant un peu l'organisation de la société notamment en ayant nommé au 01 janvier 2025 Gabriel BERNARDET, responsable de l'agence de Venelles et Nicolas JIMBERGUES, responsabilité mandant de Toulouse afin d'apporter un peu de présence de proximité et de réponses immédiates aux équipes. D'autres changements seront sûrement à venir. Les 24 H de l'accession font leur retour le 29 mars prochain, journées portes ouvertes un peu partout en France pour redonner du rythme commercial dans cette société.

Kamel AOUDIA fera un retour complet sur les autres structures au CSE de mars 2025

Sébastien COLIN précise que les tendances plutôt positives évoquées par Kamel AOUDIA se traduisent d'ores et déjà dans l'intéressement de projets puisqu'il a déjà été calculé (l'intéressement socle ne pouvant pas être encore calculé car il nécessite d'avoir les résultats définitifs) et cet intéressement est en amélioration par rapport à 2023 qui est porté par les très bons résultats du pôle de services aux institutionnels et les bons résultats du pôle ADB. Les 2 projets en retrait sont ceux des maisons individuelles et du pôle promotion. On a l'espoir que la masse à distribuer en 2024 soit plus importante qu'en 2023, à distribuer à 398 collaborateurs (sans SOLAGI qui n'est pas dans l'UES mais avec FRANCE PATRIMOINE EXPERTISE). On est en plein développement sur certaines sociétés avec pour preuve tous les postes qui ont été ouverts très récemment.

Notamment 2 structures qui créent des postes liés à leur développement comme QUADRAL EXPERTISE (avec le marché CDC Habitat) et QUADRAL IMMOBILIER D'ENTREPRISE (ouverture de 2 postes).

3. Information consultation sur l'index de l'égalité professionnelle 2024 de l'UES EVEL & QUADRAL

Voir documents joints.

Sébastien COLIN précise que la commission égalité professionnelle s'est réunie la veille avec Dorothee PINSET qui a eu tous les chiffres.

Cinq indicateurs ont été calculés :

- L'écart de rémunération entre les femmes et les hommes par catégories professionnelles et par tranche d'âge (moins de 30 ans, 30 à 39 ans, 40 à 49 ans et 50 ans et plus).

- L'écart de taux d'augmentations individuelles de salaire entre les femmes et les hommes.
- L'écart de taux de promotion entre les femmes et les hommes.
- Le % de salariées augmentées dans l'année de retour de congé maternité, dès lors que des augmentations sont intervenues en leur absence.
- Le nombre de salariés du sexe sous-représenté dans les 10 plus hautes rémunérations.

Sébastien COLIN précise que la note est en amélioration par rapport à 2023 car nous sommes à 89 points sur 100. C'est la cinquième fois qu'on le calcule et en 2020 la note était de 80, 2021 à 77 et en 2022 à 80. L'an dernier on était à 86.

Nous pouvons nous féliciter de la progression de l'index mais ne pas s'en satisfaire.

Nous n'avons pas le maximum de points sur le premier indicateur (écart de rémunération entre les femmes et les hommes) mais il est le plus compliqué même si on a des campagnes de repositionnement salarial en juillet et en fin d'année.

Sébastien COLIN rappelle que cet index a un caractère très mécanique et très automatique et on ne peut pas jouer sur les rémunérations pour rééquilibrer les choses de manière un peu artificielle.

Il y a 3 catégories d'âges et de catégories socio-professionnelles où l'écart est très marqué en défaveur des femmes :

- Agents de maîtrise de 50 ans et plus (écart très important) qui tient essentiellement au fait que dans cette classe d'âge et dans cette C.S.P., il y a un certain nombre d'hommes qui sont commerciaux et touchent des commissions.
- Cadres de 30 à 39 ans parce qu'il y a beaucoup de jeunes directeurs généraux et de jeunes directeurs plutôt masculins.
- Cadres de 50 ans et plus où on retrouve une majorité de directeurs généraux plutôt masculins et des membres du directoire.

A noter que nous sommes maintenant au maximum sur le critère des 10 plus hautes rémunérations puisqu'il y a 4 femmes dans les plus hautes rémunérations alors qu'il n'y en avait que 2 il y a deux ans.

Sébastien COLIN est très satisfait de cette note de 89.

Kamel OUDIA indique qu'il faut continuer à progresser afin d'atteindre les 90 points et communiquer pour souligner cette progression car nos clients sont attentifs à ce point et notamment les bailleurs sociaux car cet index est demandé dans les appels d'offres au titre de la politique RSE et autre.

Ce document sera mis en ligne prochainement par l'équipe marketing sur notre site internet institutionnel et sur l'intranet.

Les membres du CSE valident ce point.

4. Activités culturelles et sociales

Pascal LEBRETON précise qu'il y a un GOOGLE FORMS en préparation concernant les goodies de la convention du mois de juin afin que les 2 CSE (EVEL & QUADRAL / SLCI) puissent sélectionner les goodies pré sélectionnés à mettre en commun.

Les goodies seront floqués avec les 2 logos comme l'année précédente et le prestataire sera en charge de mettre ces cadeaux dans un sac pour éviter aux membres du CSE de gérer ce point (660 sacs à faire).

Concernant la sortie de juin 2025, les concertations sont en cours.

Une billetterie pour des parcs d'attraction est envisagée.

Un point en mars 2025 est mis à l'ordre du jour par les membres du CSE.

5. Informations générales et questions diverses

Kamel AOUDIA précise qu'on est rentré en période de test du nouvel outil sur l'administration de biens. Aucune décision n'a été prise, il y a juste eu un rapprochement avec le prestataire qui propose la solution LOBBY. Néanmoins vient de s'ouvrir une période de 9 mois de travail avec ce prestataire pour s'assurer que la solution proposée est à la hauteur des attentes du groupe aussi bien en terme de copropriété qu'en terme de gestion. Plusieurs groupes de travail, avec un groupe de pilotage, vont être mis en place à partir du 04 mars 2025. Le but étant de savoir si la solution est pertinente ou pas. Si elle l'est, on commencera à déployer avec les activités les plus simples notamment LMDS et une structure à Pontarlier pour SLCI.

Kamel AOUDIA évoque un deuxième gros chantier : retravailler la qualité de services au sein des structures du groupe. Le séminaire des directeurs à LYON fin janvier a porté sur ce point en reprenant le périmètre EVEL et QUADRAL. Un état des lieux a été établi via un questionnaire qui a été adressé à nos clients afin de connaître leur perception de notre qualité de service. Les retours sont très divers : très bonne note pour RLA, correcte pour EVEL IMMOBILIER et non satisfaisante pour LA MAISON DU SYNDIC. Diverses difficultés sont ressorties : la joignabilité des équipes, le turn-over, l'activité en sursis post COVID avec un problème de formation pour les collaborateurs... Kamel AOUDIA évoque une restitution de ce point en mars 2025.

Kamel AOUDIA évoque la question du télétravail qui est une bonne chose car il nous a permis d'affronter des crises. Néanmoins, aujourd'hui, quelques déséquilibres persistent notamment l'absence de collaborateurs dans les agences pour l'accueil des clients. Le deuxième sujet étant le fait que les salariés ne se croisent plus sur certains sites. Au-delà de ça, malgré les règles fixées, on s'aperçoit qu'elles ne sont pas toujours respectées avec des difficultés pour les managers concernant l'organisation de leur service. L'organisation du télétravail est un sujet qui va être ré ouvert en directoire et en discussion avec les délégués syndicaux et le CSE car il est aussi en lien avec la dégradation de la qualité de service, notamment sur le sujet de la joignabilité.

Question de Laure BELFIS : A-t-on le droit d'emmener son animal domestique au bureau (notamment son chien). Kamel AOUDIA et Sébastien COLIN répondent à cette question en indiquant que cela est interdit par le règlement intérieur.

Sébastien COLIN termine la réunion en précisant qu'une communication sera bientôt faite sur le changement de nom des solutions de LUCCA. Les noms de TIMMY, POPLÉE, PAGA vont disparaître et seront renommés par des noms fonctionnels (note de frais, absences, performance ,...) et ceci à partir du 11 mars 2025.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 10 h 20.

Le Secrétaire du CSE

Sébastien CHARPENTIER

Le Président du CSE

Kamel AOUDIA