

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 26 JUIN 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 27 mai 2025**

Le procès-verbal de la réunion du CSE du 27 mai 2025 est approuvé par les membres du CSE.

2. **Activités économiques**

Kamel AOUDIA prend la parole et souligne qu'on évolue toujours dans un flou macro politique avec des clients qui ont besoin d'avoir un peu de certitude pour investir, se projeter ou même dépenser.

Ce qui est sûr c'est qu'au niveau du livret A, les français ré épargnent donc vont moins vers la transaction et la location, on ressent aussi de l'attentisme.

Ce sont des épisodes déjà connus et Kamel AOUDIA espère que ce sera un épiphénomène qui va se calmer puisqu'on était quand même repartis depuis plus de 2,3 mois sur une dynamique plutôt positive.

On n'est pas revenu à ce qu'on avait connu à l'été 2022 mais Kamel AOUDIA souligne que ce frémissement de début d'année est un peu retombé sur l'ensemble de nos activités.

- **Sur le pôle institutionnel QUADRAL**

QUADRAL TRANSACTIONS

Les choses se passent mieux que l'année dernière et sur les mois d'avril et mai, la société compte plus de 200 accords.

Des grosses productions sont faites en région mais il y a toujours un problème de production en île de France. Pierre BONHOMME et Chadia BENSALD sont à la tâche pour remettre en ordre de bataille cette agence qui au gré des années a toujours connu des hauts et des bas.

Actuellement, on est plutôt dans quelque chose de moyen bas. Il faut remettre une dynamique en route. Parce que même si QT sort plus de 200 accords, on en a à peine une quarantaine sur l'île de France, ce qui est beaucoup trop peu et ce qui au final plombe le chiffre d'affaires mensuel de Quadral Transaction.

On est sur un CA facturable à 6 M€ versus 8,4 M€. On est à 70% de l'objectif.

Kamel AOUDIA souligne que le neuf se porte bien et qu'on sera à l'objectif.

Néanmoins sur le lot par lot dans l'ancien on a une légère avance de 200 000€ sur le proratisé, ce qui est beaucoup trop faible.

3e marche, c'est le bloc où on est à un facturable 482 k€ alors qu'on doit faire 2,4 M€ sur l'année. Il reste 2 M€ à aller chercher. On y travaille.

QUADRAL PROPERTY

Les choses se passent bien pour QUADRAL PROPERTY avec les locations notamment puisque qu'on est à 473 k€ pour un budget prévu à 810 k€ donc à 58% de l'objectif quand on est à 50% de l'année écoulée.

Le pic de la période estivale n'est pas encore passé où normalement Kamel AOUDIA espère que des rotations naturelles auront lieu avec des gens qui bougent pour un nouveau travail à la rentrée ou ce genre de chose.

Sur la partie gestion de syndic

Pour l'instant QP à une croissance de 1083 lots nets depuis le 01 janvier 2025.

Kamel AOUDIA espère que les 25 000 lots seront atteints. Le seul sujet est que QUADRAL PROPERTY a développé 3000 lots sur cette activité et sait en sortir 1700, donc il persiste un problème de flux puisque la société perd trop de lots.

Christelle HOUPERT et Yann BECHU travaillent sur ce sujet-là et notamment sur le renforcement des équipes sur les différents territoires, peut être au détriment du résultat final, mais ce sont des choix qui payeront à terme.

QUADRAL PROPERTY devrait cependant être au-dessus des 6 M€ de CA qui sont fixés.

QUADRAL IMMOBILIER D'ENTREPRISE

QIE est en pleine gestion de croissance. 4 personnes ont rejoint la société.

QIE sera au rendez-vous des objectifs au moins budgétaires initiaux en espérant beaucoup plus.

Le CA est de l'ordre de 750 k€ en espérant dépasser les 800 k€.

QUADRAL EXPERTISE

Un objectif à plus de 2 M€ a été fixé pour QE en espérant atteindre les 2,3 M€.

QIE a décroché le marché CDC et également celui avec l'organisme national des ventes sur cette activité

FRANCE PATRIMOINE EXPERTISE

En qui concerne France patrimoine, les choses se passent là aussi très bien.

Donc au global sur ces 2 sociétés d'expertise, on a prévu 2 M

Le seul sujet sur ces sociétés est le gros appel d'offres qu'on nous a confié en île de France sur CDC. On a décroché sur le grand est, sur l'île de France et sur le Grand Ouest le marché des études de marché. A chaque fois que CDC souhaite s'implanter quelque part ou acheter du patrimoine, ils font des études de marché et ils étudient énormément de dossiers environ 1000 par an, ce qui est quasiment industriel.

On a pour l'instant un peu de mal à stabiliser les équipes avec un turnover un peu inhabituel sur l'expertise, Sébastien COLIN précise qu'on a du mal à recruter avec quelques ruptures de périodes d'essai et surtout la difficulté sur les premiers mois sur le poste avec un volume et une cadence importants.

QUADRAL E-SERVICES

Les choses se passent correctement pour cette société puisqu'on est déjà à 93 % de l'objectif du CA fixé à 1,4 M€. Beaucoup d'investissement (500 k€ par an), un modèle économique un peu particulier et qui décroche des appels d'offres de bailleurs sociaux qui ont le mérite d'être long et récurrent (notamment enquêtes OPS / SLS).

Résultat moyen de l'ordre de 100 k€ ce qui n'est pas du tout à l'échelle de ce que l'on souhaiterait mais une fois fini le temps du développement, on récupérera des fruits plutôt importants pour QUADRAL ESERVICES et au-delà de ça, on a des perspectives de valorisation qui sont 4,5 fois plus fortes que QUADRAL TRANSACTIONS.

QUADRAL CONSEIL EN FINANCEMENT

Encore un peu compliqué cette année pour plusieurs raisons : le directeur de la société a été sollicité sur d'autres activités que cette société et notamment sur QT Ile de France.

De plus, on est sur une société qui est un peu juste à absorber toute la masse et on ne facture peut-être pas assez cher.

QUADRAL PROMOTION

Résultat envisagé de 300/400 k€ qui sera très dur à tenir parce qu'on arrive à la fin d'un cycle de programmes. Néanmoins, plusieurs projets ont été lancés notamment des hôtels à Bordeaux, Marseille et un autre en réflexion à Toulouse et à Reims.

Cette société a connu des à-coups assez importants sur les chantiers (notamment sur l'hôtel de Reims) avec des sociétés qui ferment. Réflexion est faite avec Sonia LANDOULSI pour résoudre ce problème avec des sociétés plus locales et plus en proximité. Sur la dernière opération, justement, a été envisagé des co-promotions avec SLCI qui rentrerait à 50 % dans nos opérations pour être beaucoup plus efficient.

Concernant les appels d'offres, Kamel AOUDIA précise qu'on a répondu à 71 Appels d'Offres à fin mai (185 sur 2024).

- Sur le pôle EVEL

Sur l'administration de biens

EVEL IMMOBILIER

Progression nette sur le syndic avec 70 lots. Un peu plus dur en termes de développement mais des perspectives plus franches sur le syndic.

Un peu plus compliqué sur la gestion car pas mal d'arbitrages. Difficile d'aller chercher les 3600 lots.

La location se passe bien avec la période estivale même s'il y a assez peu de mandat actuellement.

La transaction reprend légèrement des couleurs et va se stabiliser autour des 750 / 760 k€ mais ne fera pas les 960 k€ prévu au budget.

Sur le CA, tout est dans ce qui est prévu.

LA MAISON DU SYNDIC

24 lots nets depuis le début d'année. Un CA dans l'objectif, résultat pas au rendez-vous (- 30 k€).

Il faut retravailler le modèle de LMDS, qui n'est pas optimal.

SOLAGI

Les choses se passent bien. Moins 4 lots net mais avec une rentrée de copropriété de 250 Lots.

CA de 2,190 M€ sur le syndic à Agde sans difficulté.

La transaction se passe très bien.

Concernant le pôle construction maisons individuelles

Cela reste compliqué, néanmoins le CA annoncé devrait être atteint, notamment pour PIERRE ET CREATION.

Pour EGP, cette année, on vise l'équilibre. Un peu mois de vente qu'à l'accoutumée sur le mois de juin.

Sur le pôle promotion

EVEL PROMOTION

Obtention du Permis de Construire sur les 8 logements de Montigny LA VACQUINIÈRE .

On a vendu LONGLAVILLE a 3 opérateurs en bloc.

MEXY vient de se décanter également

Livraison de l'ensemble de l'opération d'AMNEVILLE auprès de VIVEST.

Résultat autour de 250/300 k€

Concernant le turnover 2025, on est assez faible sur EPI (0,7) contrairement à QUADRAL (1,5).

Kamel AOUDIA souligne qu'il faudra s'intéresser à ce sujet très prochainement et Sébastien COLIN précise que le turnover concerne surtout les métiers de l'ADB chez les institutionnels (QP) et un peu chez QT.

Il persiste des problèmes d'organisation, d'arrêts maladie de longue durée sur lesquels une réflexion doit être envisagée.

3. Présentation des comptes 2024 du CSE

Voir rapport de gestion 2024

4. Information consultation du CSE sur l'accord d'intéressement de projets 2025 de l'UES Evel & Quadral

Voir document joint.

Les délégués syndicaux, Dorothée PINSET et Pascal LEBRETON sont d'accord avec le contenu et le CSE émet un avis favorable sur ce nouvel accord d'intéressement de projets.

5. Information consultation du CSE sur l'avenant n°1 à l'accord sur l'organisation du travail au sein de l'UES Evel & Quadral

Voir document joint.

Sébastien COLIN précise que cet avenant sera appliqué au 1^{er} septembre 2025 et revient sur les 2 points qui ont changé :

- Maximum 1 jour de télétravail par semaine
- Tout souhait de télétravail nécessitera au préalable une demande d'autorisation à son manager via LUCCA (module OFFICE qui va permettre de chainer un workflow de validation avec la hiérarchie)

Un point sera fait au 2^{ème} trimestre 2026 avec les syndicats notamment concernant l'île de France qui connaît des problèmes de transports impactant pour les salariés.

6. Information du CSE sur les élections professionnelles

Sébastien COLIN précise que le protocole d'accord préélectoral a été signé il y a 8 jours avec Dorothée PINSET et Pascal LEBRETON.

Aucune autre organisation syndicale ne s'est présentée à la négociation bien qu'ils aient été invités.

Finalement, on reste sur le même nombre d'élus qu'il y a 4 ans.

Il faudra 11 titulaires et 11 suppléants.

Sébastien COLIN indique qu'il y a plus de cadres dans nos effectifs qu'il y a 4 ans ce qui modifie la répartition des sièges par collèges.

Il faudra 5 cadres titulaires et 5 suppléants alors qu'il n'en fallait que 4, il y a 4 ans

Et 6 employés et agents de maîtrise titulaires et suppléants.

Obligation de respecter la répartition femmes / hommes dans les collèges.

Les candidatures seront déposées à Sébastien COLIN au plus tard le 02 septembre 2025.

Les mandats actuels prennent fin le 13 octobre 2025.

Le 1^{er} tour aura lieu du 16 au 22 septembre et le deuxième tour du 07 au 13 octobre en vote électronique.

7. Activités culturelles et sociales

Dorothee PINSET précise que la distribution des tickets pour la sortie famille est en cours, où il n'y a eu que de la billetterie de proposée.

Dotation chèques vacances sur la carte SWILE pour la fin du mois de juin.

8. Informations générales et questions diverses

Laure BELFIS évoque la loi sur le temps de travail récupéré pendant le don du sang (discussions en cours).

Kamel AOUDIA et Sébastien COLIN précisent que de la tolérance est donnée aux salariés dans le groupe pour cela.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 10 h 30.

Le Secrétaire

Sébastien CHARPENTIER

Le Président du CSE

Kamel AOUDIA