

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 28 AVRIL 2025

Etaient 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.

Sébastien COLIN informe les membres du CSE qu'il y a eu un taux de retour de 61 % des collaborateurs (sur 400) pour la participation au baromètre de climat social. Les résultats seront présentés au prochain CSE.

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du CSE du 24 mars 2025

Le procès-verbal de la réunion du CSE du 24 mars 2025 est approuvé par les membres du CSE.

2. Activités économiques

Kamel AOUDIA évoque les chiffres à fin mars 2025 qui donnent une certaine tendance sur l'année 2025.

QUADRAL TRANSACTIONS

L'année a démarré avec un report plus faible que l'exercice précédent avec 513 ventes (574 en 2024).

Cela confirme les difficultés connues tout au long de l'année 2024 avec malgré tout un redressement sur le dernier trimestre 2024.

A fin mars, concernant le lot / lot dans l'ancien et le neuf, les objectifs proratisés sont atteints.

Le cadencement au niveau de cette société est beaucoup plus satisfaisant actuellement qu'il ne l'a été auparavant.

On espère être au-dessus des 200 accords à fin avril.

La journée des 24 H de l'accession fin mars s'est plutôt bien déroulée.

QUADRAL EXPERTISE

De bons résultats (avec + de 50 % des objectifs proratisés atteints).

Le marché CDC Habitat obtenu en fin d'année 2024 commence réellement à porter ses fruits.

Si la tendance à fin mars se poursuit sur le 2^{ème} trimestre, on ambitionne de revoir l'objectif budgétaire à la hausse en juin 2025.

Kamel AOUDIA rappelle le moment important pour QUADRAL EXPERTISE en mai 2025 puisque ce sera la 2^{ème} audition à l'AFREXIM.

FRANCE PATRIMOINE EXPERTISE

Après une année 2024 où on a réussi à maintenir l'ensemble des clients avec de bons objectifs.

Sur le 1^{er} trimestre 2025, poursuite de l'objectif budgétaire qui est le nôtre.

Objectif de 480 K€ (40 K€ / mois).

Tout va pour le mieux sur cette société.

QUADRAL PROPERTY

En 2024, nombre de lots gérés qui a dépassé l'objectif de 23 000 lots.

Au premier trimestre 2025, on est sur une trajectoire qui nous permettra d'atteindre l'objectif des 8,5 M€ voir même de les dépasser si cela se poursuit.

L'objectif de 25 000 lots pourrait être tenu dans la mesure où le développement du nombre de lots est plutôt encourageant avec actuellement 24 600 lots. Les choses se passent bien sur cette société.

QUADRAL E SERVICES

L'objectif est de 1,4 M€ sur cette société.

Si on prend tout le CA qui est assuré (contrats signés), on est sur 75 % de l'objectif réalisé.

Si on ajoute à cela les pistes commerciales en cours, on monte à 93 % de C.A. réalisé.

L'objectif de cette structure est de réfléchir, concevoir et vendre les outils numériques à destination de bailleurs pour leur faciliter leur travail.

Cette société se positionne sur le marché des enquêtes OPS/SLS menées auprès de leurs locataires (réponses actuellement à 2 appels d'offres)

Seul bémol, ce sont les gros investissements (500 K€ / an) avec des charges qui pèsent sur le résultat. Ce qui n'empêche pas la valorisation forte de la société.

QUADRAL IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Au 31 mars 2025, la structure affiche un facturable de 45 % de l'objectif fixé.

QIE s'est vu attribué un marché auprès d'I3F pour la remise en commercialisation de leurs locaux tertiaire en pied d'immeubles (650 K€ de CA sur trois ans)

QUADRAL CONSEIL EN FINANCEMENT

Les résultats du 1^{er} trimestre 2025 sont en ligne avec nos prévisions.

L'activité est consacrée à 100 % au courtage, néanmoins l'équilibre de cette société reste fragile.

QUADRAL PROMOTION :

Livraisons de différents programmes : Parmentier le 9 avril 2025, BLANQUY prévu le mois prochain, Bois Colombes livré le 15 avril et VIROFLAY prévu à la rentrée 2025.

Ce sont donc plusieurs opérations majeures qui sont en train d'être livrées. Nous sommes donc en fin de cycle pour cette société.

Plusieurs opérations en cours, notamment avec 3 hôtels (Bordeaux, Marseille et Toulouse).

Bémol sur cette société : un peu de stock dur (1 logement à BOIS COLOMBES, 11 à VIROFLAY et encore quelques logements à RUNGIS).

FONCIERE QUADRAL

A mars 2025, un taux de vacance de 21 % sur la structure. L'objectif est de redescendre à 15 %.

La majorité de la vacance est située au PECQ (50 % de l'actif).

LE PECQ : 8000 m² (4000 m² de vacances) avec des pistes pour relouer 1000 m².

BLAGNAC : 6000 m² (3000 m² de vacances), où on est en train de relouer un premier plateau.

On est en train de relouer l'arrière du BAN SAINT MARTIN avec une visite de la société CHRYSALIDE de Châtel-Saint-Germain (réintégration de la salle informatique au bâtiment occupé actuellement par QUADRAL PROPERTY le vendredi 31 mai).

On a vendu notre actif de BUSSY en début d'année et on est en train de vendre celui de B24 (actif de logements situé sur Metz Amphithéâtre).

Egalement, signature de 2 actifs de logements à Strasbourg en vue d'une activité de marchand de biens.

QUADRAL INGENIERIE IMMOBILIERE

Résultats décevants en 2024.

Néanmoins, développements en cours auprès de certains bailleurs (AO en attente).

On est plutôt confiant même si cette société consacre 70 % de son activité à QUADRAL PROMOTION (suivis de chantiers).

EVEL IMMOBILIER

Début d'année pas très satisfaisant.

Activité syndic : + 85 lots.

Côté gérance : pas de développement, mais pas de perte non plus (434 lots). Aux alentours de 25 % de réalisé par rapport à l'objectif.

Activité location : 127 K€ objectif proratisé (actu à 132 K€). Mieux que l'année dernière par ailleurs.

Activité transaction : 480 K€ objectif proratisé à fin mars (390 K€ à l'actu)

LA MAISON DU SYNDIC

Production normale par rapport à fin mars avec un solde positif de + de 7 lots (objectif annuel de 4000). Reste 343 lots par rapport à l'objectif annuel.

Néanmoins, le CA est à 20 % des 1,1 M€ attendus avec 213 K€.

SOLAGI

Pas de développement avec un solde de zéro ce qui est presque normal car cette société est basée à Agde et il ne se passe pratiquement rien sur le premier trimestre (quadrimestre) puisque l'ensemble de ses AG sont positionnées entre le 15 mai et 15 octobre.

PIERRE ET CREATION

Regain des ventes pour cette société (6 ventes, mieux que l'année dernière). Cependant, C.A. en deçà pour la société

EGP MA MAISON

On est à 8 ventes (mieux que l'année dernière). C.A. en avance pour cette société.

EVEL PROMOTION

Les choses se passent correctement puisqu'on vient d'obtenir le PC de MEXY.

Par ailleurs, commercialisation de LONGLAVILLE (tout est vendu à 3 bailleurs) avec 90 Logements. L'objectif de 433 K€ de résultat sur cette société devrait être atteint.

REGIE LESCUYER ASSOCIES (actionariat SLCI)

17 765 lots avec -35 lots syndic et -38 lots gérance (un peu en retard).
Pour l'instant, le CA est légèrement en retard notamment sur la gestion.
Concernant la location : objectif de 147 K€ (101 K€ actés).
Sur la transaction : 175 K€ (171 K€ actés).

3. Consultation sur l'intéressement au titre de l'année 2024

Voir documents.

Sébastien COLIN rappelle qu'il y a 2 accords d'intéressements en cours : « Socle » et projets.
Ces accords ayant été renégociés l'année dernière.

Sur l'intéressement « Socle », la masse distribuable (225 672 €) a le plus augmenté par rapport à l'an dernier (en lien avec l'évolution du résultat courant d'un certain nombre de nos sociétés).

Sur l'intéressement de projets, une masse distribuable (450 172 €) qui est en augmentation par rapport à l'année précédente dans une moindre mesure que le « Socle ».

430 ayants droits cette année contre 411 l'année dernière, ce qui nous donne une part moyenne d'intéressement à presque 1300 €. (1100 € l'année dernière). On revient à un niveau plus ou moins similaire à 2022.

La campagne de placement au plan d'épargne entreprise se déroulera du 7 mai au 28 mai (pas de limite de capacité de placement sur INTERPART cette année).

4. Consultation sur l'emploi des salariés en situation de handicap au titre de l'année 2024

Voir document.

Une 5^{ème} société apparaît dans le tableau : EVEL & QUADRAL SAS puisque nous sommes plus de 20 salariés dans cette structure, étant donné que l'obligation d'emploi de 6 % est à partir de 20 salariés. Toutefois, exonération de 5 ans avant de devoir payer une éventuelle taxe à l'AGEFIPH si on ne respecte pas l'obligation.
Donc pas de contribution pour EVEL & QUADRAL SAS actuellement.

L'ensemble de la contribution s'élève à 10 740 € ce qui est la moins élevée depuis des années (6 ans).
Nous sommes donc en progrès sur le sujet.

5. Information sur les échanges relatifs à l'évolution des pratiques en matière de télétravail avec les délégués syndicaux

Sébastien COLIN précise que la signature d'un avenant à l'accord sur l'organisation du travail qui prévoit le télétravail est envisagé.

Ce qui a été évoqué est la possibilité de faire des demandes de télétravail via LUCCA (comme une demande de CP ou de RTT) ou via le module des CP (motif télétravail).

La question aussi de limiter le nombre de jours de télétravail a également été évoquée : 1 journée maximum par semaine (et non plus 2, ce qui désorganise fortement les équipes).

Sébastien COLIN suggère également qu'il faudrait spécifier dans cet accord que les jours de télétravail ne peuvent pas être « troqués » et indiquer les postes et fonctions exclus du bénéfice du télétravail (directeurs généraux, directeurs d'agence, directeurs commerciaux, ...).

Kamel AOUDIA précise qu'on peut avoir une forme de « désorganisation non souhaitée mais qui existe » par le biais du télétravail (manager qui ne manage plus, collaborateurs qui finissent par oublier que les jours de télétravail doivent être pris selon les règles qui ont été éditées, ...).

Tout cela peut induire une insatisfaction des clients, qui ne sont pas concernées par ces désorganisations éventuelles. Néanmoins, le télétravail est rentré dans les mœurs pour beaucoup de collaborateurs, notamment sur les territoires où il est difficile parfois d'accéder au bureau compte tenu des temps de transports et pour une facilité d'organisation avec les enfants.

Kamel AOUDIA termine sur le fait qu'il faut juste trouver un bon équilibre (fragile) entre la vie en entreprise et la vie personnelle et redonner aux managers les moyens de mieux suivre les jours de télétravail.

6. Activités culturelles et sociales

Dorothee PINSET évoque le sondage sur les chèques vacances (296 réponses avec plus de 60 % sont pour SWILE).

Ce seront donc des « dotations vacances » en même temps que les chèques cultures sur SWILE.

Les cartes cadeaux de Noël devraient également être dématérialisées sur SWILE.

Un petit rappel sera fait aux collaborateurs pour déclarer leurs enfants sur LUCCA pour que les informations remontent sur le logiciel du CSE.

Concernant le sondage sur la billetterie de la sortie parc annuelle, moins de réponse que le sondage sur les chèques vacances mais plus de 50 % des votants pour DISNEYLAND.

Dorothee PINSET précise que les retours des collaborateurs concernant cette billetterie sont assez positifs.

Le choix pour les goodies de la convention est en cours.

7. Informations générales et questions diverses

Sébastien COLIN évoque les prochaines élections en septembre-octobre 2025 pour renouveler le CSE ce qui signifie concrètement pour Pascal et Dorothee au programme du mois de juin la négociation du protocole d'accord pré-électoral, tout en rappelant que les 5 organisations syndicales représentatives au plan national doivent être invitées à la négociation de ce protocole (invitation qui partiront fin mai pour une réunion qui sera tenue mi-juin).

Sébastien COLIN a déjà eu une réunion avec GEDIVOTE (prestataire vote électronique) pour évoquer les grandes dates de ces élections.

Comme nos effectifs ont évolué et que nous sommes au-dessus de 400 salariés, il faudra élire 12 titulaires et 12 suppléants.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 10 H 15.

Le Secrétaire du CSE

Sébastien CHARPENTIER

Le Président du CSE

Kamel AOUDIA