

## PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 08 DECEMBRE 2025

### Etaients présents :

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

### Membres du CSE

#### Membres Titulaires :

Laure BELFILS  
Christophe DESCHAMPS  
Laure MARTIN\*\*  
Ahlem TESSOUH\*\*  
Marie GIOVANNINI  
Fadoua GHAZOUANI\*\*  
Sarah BESSARD-CHAMBARD\*  
Pascal LEBRETON\*\*  
Jacqueline FERREIRA\*\*  
Gabriel BERNARDET\*  
Shirley FERREIRA\*

#### Membres suppléants :

Véronique DUBOUCHET \*\*  
Laurent BEGHELLI \*\*  
Corinne FERNANDES \*\*

(\*) 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 PV de la réunion de CSE du 17 novembre 2025**

Le procès-verbal de la réunion du 17 novembre 2025 est approuvé.

### **2. Activités économiques**

Kamel AOUDIA explique que le dernier CSE ayant eu lieu il y a 3 semaines, il n'y a peu d'évolution depuis la dernière réunion.

Pour **QUADRAL TRANSACTIONS** les enjeux des dernières semaines sont assez importants (comme toutes les fins d'années), nous sommes au rendez-vous du budget, au moins virtuellement. En effet, tant que les ventes ne sont pas encore signées, elles ne représentent pas encore d'honoraires.

En réitération, il y a de l'ordre d'environ 1.3 millions d'€ sur le mois de décembre, ce qui est assez important. Nous espérons qu'il n'y aura pas de contre ordre sur ces dossiers.

L'objectif est toujours d'atteindre 11 600 000 € de chiffre d'affaires, ce qui nous permettrait d'acter un résultat à 900 000 €.

Pour **QUADRAL PROPERTY** nous avons eu quelques surprises notamment sur le nombre de lots engrangés qui est moindre qu'espéré. Nous atterrirons finalement à 25 400 lots (copropriété et gestion confondus). Néanmoins nous restons dans l'objectif qui était de 25 000 lots sur l'année 2025.

Pour **QUADRAL EXPERTISE et FRANCE PATRIMOINE**, nous sommes bien au niveau des chiffres d'affaires escomptés puisque nous avons un chiffre d'affaires facturable à fin octobre à 1 858 000 € quand l'objectif était d'1 875 000 € pour QUADRAL EXPERTISE. Il en est de même pour **FRANCE PATRIMOINE**, 410 000 € de facturable pour un objectif à 485 000 € donc tout va bien.

Pour **QUADRAL E-SERVICES** nous sommes à un facturable à 1 516 000 € et il reste 200 000 € à aller chercher sur la fin de l'année.

Pour **QUADRAL CONSEIL EN FINANCEMENT**, au vu du nombre de dossiers courtés, nous espérons l'équilibre à minima sur cette société et au mieux un résultat positif ce qui serait très bien.

Les facturations sont faites à l'acte et les équipes sont mobilisées pour être à jour dans les facturations pour la fin de l'année.

L'activité de **PROMOTION** est l'activité qui souffre le plus sur QUADRAL, nous serons aux alentours de – 600 000 €, du fait du décalage de certaines opérations et de certains retards sur des opérations (un incendie dans une cage d'escalier et des mauvais châssis de fenêtre ce qui a empêché la livraison). La marge sera encaissée l'année prochaine mais la structure souffre cette année.

**FONCIERE QUADRAL** devrait être dans le positif, non pas que l'activité en elle-même arrive à se stabiliser mais nous avons entrepris un montage juridico financier qui nous permet de générer du résultat. Le bénéfice sera de 1 200 000 € cette année. Cela crée du résultat mais pas de valeur réelle.

Pour **EVEL IMMOBILIER**

Au niveau du pôle administration de biens, nous sommes sur une année assez faible en termes de développement de lots voir assez compliquée : - 91 lots syndic, - 25 lots gestion, soit un total de 116 lots de moins par rapport au début d'année.

Cela ne nous empêchera pas d'atteindre l'objectif mais nous sommes déçus.

Sur la partie transaction, nous sommes à 765 000 € facturable, néanmoins nous ne serons pas à l'objectif.

Pour la partie location, nous sommes à 542 locations quand nous en attendions 600

Les résultats devraient tout de même être bénéficiaires sur la société.

Pour **LA MAISON DU SYNDIC** :

La société connaît de vraies difficultés, nous serons à -100 000 €. Les difficultés sont d'ordres opérationnelles. Il y a plusieurs choses à revoir sur un plan opérationnel, service client... etc. Il y a des process à remettre dans la structure. Néanmoins nous pensons que le modèle est pertinent même s'il va devoir y avoir des adaptations et une réorganisation des méthodes de travail.

Pour **SOLAGI**, la structure fonctionne très bien. Nous sommes à + 744 lots cette année, ce qui est colossal, et un résultat de 200 000 €.

Pour la **MAISON INDIVIDUELLE (EGP MA MAISON et PIERRE ET CREATION)**, ce sera une année déficitaire tant dans les Vosges qu'à Metz.

Nous sommes à – 400 000 € sur le pôle. Nous travaillons sur des plans qui devraient nous permettre d'arriver à l'équilibre pour 2 ans. Les ventes commencent tout doucement à reprendre et les ventes faites cette année produiront du chiffre l'année prochaine.

Pour **EVEL PROMOTION** les choses se portent correctement, le résultat positif sera d'environ 100 000 €. Les programmes qui avaient rencontrés des problèmes devraient se dénouer prochainement.

Pour le Pôle aménagement, l'opération de Mercy se commercialise bien et nous en sommes satisfaits.

Pour **REGIE LESCUYER ET ASSOCIES** nous sommes sur une très grosse année, 553 lots développés en net ce qui est très bien. C'est un peu moins bien sur la gestion mais les gens vendent beaucoup donc cela engrange des pertes. Pour autant l'année sera bonne.

Globalement l'année est difficile et nous souffrons, le travail des équipes est important. Nos sociétés ne sont pas épargnées dans le marché économique actuel.

### **3. Information sur les mesures salariales en 2026 à la suite de la Négociation Annuelle Obligatoire**

Sébastien COLIN rappelle la communication faite à l'ensemble du personnel à ce sujet sur la fin de la négociation annuelle obligatoire.

Le rapport flash a été renvoyé aux membres du CSE.

Dans le contexte économique actuel, le budget global d'augmentation des salaires est de 1%, ce qui correspond à l'inflation qui est à 0.9%. Il s'agit d'un budget individuel et non pas une mesure d'augmentation générale.

Pascal LEBRETON rappelle que cela veut dire que les managers vont décider de l'augmentation au cas par cas, ce ne sont pas des augmentations individuelles « automatiques ».

Sébastien COLIN indique que 53% des entreprises en France n'accorderont pas d'augmentation à leurs salariés en 2026. C'est un niveau qui n'a jamais été atteint en France.

Sur les autres mesures, il y a une augmentation du coût de la mutuelle qui sera au total de 5%. Elle va évoluer de deux manières : une en fonction de l'évolution du plafond de la sécurité sociale qui sera donc de 2% répartis entre l'employeur et le salarié. L'autre augmentation qui est imposée par l'assureur est de 3%.

C'est la première année depuis 2019 que nous avons une augmentation imposée par l'assureur. L'employeur prendra en charge l'intégralité de l'augmentation de 3%.

La prise en charge employeur va passer à 63.20 % (et la part salariale à 36.80%).

Ces nouvelles quotités vont être inscrites dans un avenant au statut du personnel qui sera prochainement signé avec les délégués syndicaux.

De plus, Sébastien COLIN explique que la direction s'est engagée à revoir les délégués syndicaux en milieu d'année afin de voir s'il est possible d'envisager une autre mesure salariale en 2026 et ce sans promesse de résultat et en fonction de la situation économique.

Pascal LEBRETON et Christophe DESCHAMPS n'ont rien à ajouter et rappellent avoir fait au mieux pour trouver une solution pour conserver le pouvoir d'achat des salariés.

Sébastien COLIN rappelle également qu'il y a des parts variables qui seront distribuées en fin d'année et il est important de résonner non pas uniquement par rapport à l'évolution du salaire fixe mais par rapport à l'ensemble du statut et des avantages accordés aux salariés.

Corinne FERNANDES a été interrogée par plusieurs personnes afin de savoir quelles étaient les conditions pour bénéficier d'une augmentation. Plus précisément, est ce que le dirigeant doit expliquer pourquoi il n'accorderait pas d'augmentation.

Kamel AOUDIA explique que le dirigeant / manager doit avoir fixé des objectifs pour pouvoir apprécier le travail d'un collaborateur et peut donc savoir s'ils sont atteints ou non. D'autres paramètres peuvent entrer en ligne de compte (par exemple l'implication du salarié, sa performance dans son travail), mais en effet cela nécessite une explication s'il n'y a pas d'augmentation.

Pascal LEBRETON précise que l'implication de la personne dans son travail est très importante, ainsi que l'implication dans l'équipe. Il est important que chaque salarié ait conscience d'où il se situe dans l'équipe.

#### **4. Information consultation sur la prise des congés payés, jours RTT et forfait jours sur l'année 2026**

Sébastien COLIN explique que chaque mois de décembre une note sur ces points est communiquée.

En ce qui concerne les congés payés :

- Ils sont pris sur l'année civile, si ce n'est pas le cas ils sont perdus même si nous avons une tolérance d'usage sur le début de l'année N+1 pour les congés qui n'auraient pas été pris.
- Il y a dans le code du travail l'obligation de poser des semaines de congés payés sur la période dite principale du 15/06 au 15/09 avec au moins 3 semaines posées dont 2 semaines consécutives. Le manager doit veiller à ce que ce soit bien le cas. Le but est que les salariés posent leurs congés et RTT.  
Véronique DUBOUCHET a une question relative à la période principale, pour elle est du 01/05 au 31/10.  
Pascal LEBRETON vérifie la convention collective de l'immobilier et confirme la période ; la note sera donc modifiée, la période principale étant du 01/05 au 31/10.
- Pour le nombre de jours de repos forfait pour les salariés travaillant au forfait jours, ce sera 13 jours pour les salariés qui travaillent hors Alsace Moselle et 12 pour ceux travaillant en Alsace Moselle (car il y a un jour férié tombant un jour ouvré en plus en 2026).
- Il y a deux ponts obligatoires dans l'administration de biens et la maison individuelle : les 15/05 et 13/07.

Fadoua GHAZOUANI a une question relative aux jours imposés car dans certains locaux qui ont plusieurs sociétés concernées, cela pose interrogation dans le sens ou si les locaux sont fermés, quid des salariés non concernés par les fermetures et des salariés amenés à être seuls sur un site.

Sébastien COLIN explique que ce n'est que les sociétés d'administrations de bien qui sont concernés, les autres salariés doivent travailler. Kamel AOUDIA confirme ce point mais dans ce cas, une journée de télétravail pourrait être autorisée si le poste le permet. De plus, le code du travail n'interdit pas d'être seul.

- Les sociétés de maison individuelles seront fermées en été du 03/08 au 21/08 pour EGP MA MAISON et du 10/08 au 21/08 pour PIERRE ET CREATION. Les deux sociétés seront également fermées du 24/12/26 au 01/01/27.

#### **5. Validation des budgets prévisionnels 2026 du CSE et du règlement des activités culturelles et sociales 2026**

Le budget a été adressé par Fadoua GHAZOUANI aux membres du CSE et elle remercie d'ailleurs Dorothee PINSET pour son aide.

Pascal LEBRETON a regardé par rapport aux budgets des années précédentes, cela semble cohérent même s'il va falloir peaufiner certains points notamment en fonction du voyage.

Une réunion sera organisée entre les membres du CSE sur ce point.

Marie GIOVANNINI précise que dans le cas ou il n'y aurait pas de convention il faudra revoir le budget goodies qui est élevé.

Kamel AOUDIA précise que la décision n'est pas encore définitivement arrêtée sur ce point, tout en rappelant qu'au regard du contexte économique actuel et des efforts demandés aux collaborateurs, la société doit également consentir des efforts, d'autant plus que la convention représente un coût significatif.

Véronique DUBOUCHET a une question relative à ce point car elle ne comprend pas pourquoi les goodies sont prévus dans le budget de fonctionnement et non pas dans celui des œuvres sociales.

Pascal LEBRETON explique que c'est autorisé quand il y a le logo du CSE sur les goodies car c'est considéré comme de la communication. Ce point sera tout de même vérifié. Pour rappel, il y a un audit régulier sur les comptes du CSE et il n'y a jamais eu de contre ordre ou alerte sur ce point.

Sebastien COLIN explique que le budget des œuvres sociales est de 0.8% est qu'il n'est pas fixé par la loi contrairement au budget de fonctionnement qui est d'au moins 0.2%.

Marie GIOVANNINI demande quel budget sert à financer les formations. Il s'agit du budget de fonctionnement.

Une réunion d'organisation entre les membres des CSE serait à prévoir. Fadoua GHAZOUANI explique en effet avoir pris les choses en main de son mieux mais que toute aide des autres membres du CSE est la bienvenue.

Laure MARTIN rappelle également avoir rappelé ce point lors de la dernière réunion interne des membres du CSE et avoir demandé que le travail soit réparti.

## **6. Activités culturelles et sociales**

Le voyage à PORTO a été validé.

Corinne FERNANDES demande si nous avons eu des retours sur les arbres de Noël qui ont été organisés.

Pascal LEBRETON explique que tous les participants de PARIS sont venus, les gens sur place ont eu l'air contents.

Il n'y a pas eu de retour particulier à METZ.

A Lyon, les retours « à chaud », sont bons.

Kamel AOUDIA suggère qu'un questionnaire à adresser aux salariés serait peut-être une bonne idée. Pascal LEBRETON y songeait justement mais n'a pas encore eu le temps de s'en charger.

Corinne FERNANDES a eu des retours positifs des salariés pour avoir reçu les chèques cadeaux de fin d'année tôt. L'année dernière c'était la mise en place avec SWILE donc il est vrai que c'était plus long pour recevoir les dotations.

Laure BELFIS explique que la commerciale de SWILE doit nous envoyer un webinar pour nous expliquer comment utiliser la carte car il semble que nous l'utilisions mal car il s'agit en fait d'une carte bancaire et tous les magasins sont censés l'accepter.

Pour les chèques vacances, nous changerons sûrement de support pour l'été car il semble que le personnel préfère les chèques ANCV.

## **7. Informations générales et questions diverses**

Fadoua GHAZOUANI a une question de la part des commerciaux de Quadral Transactions qui concerne la modification éventuelle de leur part variable. Kamel AOUDIA explique que des réflexions sont en cours à ce sujet, on se rend compte que cette part variable est difficile à objectiver pour ces commerciaux. Cette part variable ne disparaîtrait pas mais viendrait se fusionner au système de prime sur ventes attribuée en janvier de l'année N+1.

Cette année rien n'est changé, si modification il y a, ce serait pour 2026.

Les contrats de travail ne seraient pas modifiés car la source juridique provient du statut du personnel car cette part variable n'est pas automatique quand bien même elle figurerait, pour information et avec renvoi au statut du personnel, dans le contrat de travail. Il est d'ailleurs rappelé que le statut du personnel prévoit que les commerciaux touchant des commissions sur ventes ne bénéficient pas de la part variable.

Si modification sur le sujet il y a, le CSE sera informé et consulté au préalable.

Marie GIOVANNINI demande si, pour donner suite à la dernière réunion, nous avons des informations supplémentaires sur les sociétés concernées par les arrêts maladies. Sébastien COLIN explique que des statistiques seront communiquées le mois prochain dans le cadre de la CSSCT.

Nous évoquerons aussi le futur déménagement des salariés de QUADRAL TRANSACTIONS et QUADRAL PROPERTY Paris dans les locaux parisiens rue de Tocqueville dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement ; ce déménagement se fera aux alentours du 15/01/26, la date n'étant pas encore définitivement arrêtée car il y a quelques travaux en cours dans l'immeuble.

Pascal LEBRETON demande si l'organisation de ce déménagement est déjà planifiée, Kamel AOUDIA répond que ce n'est pas encore le cas.

Laure BELFIS a une question qui lui a été soumise sur les compteurs de jour de congés payés qui n'apparaissent pas sur les fiches de paie. Sébastien COLIN explique que cette information est dans LUCCA pour chaque salarié et qu'il n'y a pas d'obligation de la faire figurer sur la fiche de paie.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 16H55

**La Secrétaire du CSE**  
**Laure MARTIN**

**Le Président du CSE**  
**Kamel AOUDIA**