

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 17 NOVEMBRE 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*

(* 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 23 octobre 2025

Le procès-verbal de la réunion du 23 octobre 2025 est approuvé sous la réserve d'une relecture des chiffres par Kamel AOUDIA.

2. Activités économiques

Kamel AOUDIA ayant déjà détaillé l'activité vendredi 14 novembre dernier lors du live Teams, cette partie sera redondante.

Nous sommes toujours en période d'activité complexe même si la partie transaction est répartie de manière fragile depuis le début de l'année. L'accalmie est de retour depuis le mois de septembre et l'activité est en recul sur les ventes.

De manière globale les tendances d'actualisation des chiffres sont bonnes mais certaines activités souffrent. Parmi celles qui souffrent le plus, la maison individuelle est concernée.

Aucune des deux sociétés du groupe ne devrait être dans le positif, les résultats seront sans doute négatifs : **EGP MA MAISON** dans les VOSGES serait à – 150 000 €

PIERRE ET CREATION à METZ serait à – 196 000 €

Ces résultats sont à prendre avec des pincettes car il est possible que les chiffres soient meilleurs d'ici la fin de l'année mais rien qui ne permette d'espérer être à l'équilibre. Il est nécessaire de diversifier les activités.

Les deux directeurs généraux des sociétés sont bien au fait et font tout pour que ça redémarre. Pour rappel, les ventes faites cette année sont les chiffres de l'année prochaine. Les ventes ont légèrement repris et on espère pour 2026 que ce sera mieux que ce qui est envisagé (-178 000 € pour l'instant).

POLE PROMOTION ET FONCIERE QUADRAL :

QUADRAL PROMOTION devrait présenter un résultat négatif.

La société a été rattrapée par la crise. Il y a deux problématiques, un concerne le stock dur qui coute à la structure (environ 400 000 €/an en frais financiers). De plus, les dossiers pour les hôtels en cours sont complexes, le temps d'instruction des permis a été très long. Nous venons de les obtenir et de les purger. Les prises de bail ont été faites mais les ventes sont reportées à l'année prochaine. De ce fait, ce qui avait été prévu cette année comme deux hôtels vendus ne le sont pas et impactent donc le résultat.

EVEL PROMOTION est une jeune société qui a commencé en pleine tempête et qui s'est concentrée sur des ventes en bloc.

Actuellement, les dossiers sont assez complexes, notamment pour un programme à MEXY car les mairies sont focus sur leurs prochaines élections et non pas sur les dossiers en cours qui prennent du temps.

La société fait maintenant de l'aménagement (C'est-à-dire achat d'une parcelle de terrain qui est découpée en lots à bâtir et revendue). Le résultat devrait être positif de l'ordre de 50 000 €.

L'administration de bien se porte globalement bien sur l'ensemble des sociétés. Les résultats seront bons.

EVEL QUADRAL SLCI représente 112 000 lots gérés pour le compte de tiers (tant copropriété qu'en gestion). La croissance organique sur l'année à été de + 3200 lots.

La volonté du groupe est que chacune de nos sociétés soit suffisamment rentable pour sortir 5% de rentabilité nette (après déduction de l'ensemble des coûts).

Pour **RLA** les résultats devraient être très bons sur 2025, Le résultat sera d'environ 320 000 € (contre 250 000 € prévus). Le développement se fait de manière soutenue voir trop soutenu pour que les équipes puissent l'absorber.

EVEL IMMOBILIER :

Les choses sont plus compliquées sur cette société même si ça se passera mieux que prévu. Le résultat devrait être autour de 100 000 € (montant également attendu sur l'année prochaine). L'urgence sur cette société qui a fait des réductions de coûts est de renouer avec le développement. Kamel AOUDIA attend des équipes du développement et de la rentabilité par lot. Le souhait est également d'acquérir des portefeuilles externes et la direction est à l'écoute de toute opportunité à ce sujet.

LA MAISON DU SYNDIC :

La société devrait faire – 100 000 € de résultat ce qui est colossale en termes de perte sur une petite structure. Le directoire est en train de tout reprendre sur cette société (Kamel AOUDIA, Valérie HOFFMANN et Benoit DEMONTGRAND) ainsi que la nouvelle responsable copropriété MME KUSS. M. SPINGARDI aide aussi sur cette société. Le but est de remettre la société à équilibre l'année prochaine.

SOLAGI :

Société basée à AGDE pour laquelle l'activité est bonne. La tendance à + 200 000 € cette année (et une prévision de 300 000 € l'année prochaine).

QUADRAL TRANSACTIONS : Les ventes ont repris cette année. Le résultat devrait être amélioré de plus de 200 000 à 300 000 €. Tout n'est pas encore « ficelé » pour cette année.

QUADRAL EXPERTISE : ET FRANCE PATRIMOINE EXPERTISE à NICE :

Les choses vont bien et nous sommes dans le budget qui devrait être aux alentours 120 000 € de résultat net.

QUADRAL CONSEIL EN FINANCEMENT :

La société devrait être à l'équilibre cette année ou très en dessous de la ligne de flottaison.

QUADRAL E SERVICES :

Le résultat devrait être aux alentours de 100 000 € mais le chiffre d'affaires croit de 400 000 €. Cela ne se constate pas dans les résultats car il s'agit d'une société sous format « start up » qui consomme beaucoup pour son développement (environ 500 000 € d'investissement/an).

La perspective de croissance de cette société est d'environ 25% / an.

QUADRAL PROPERTY :

L'année est bonne et représente + 1500 lots rentrés. Le chiffre d'affaires est en hausse et surtout un résultat attendu au-dessus des 400 000 € (prévu 313 000 €).

Les charges augmentent en 2026 donc le résultat attendu sera sans doute moindre (recrutement de personnel et changement de locaux).

Le compilé sur QUADRAL est de 45 000 000 € de chiffre d'affaires pour 2.5 millions de résultat.

Fadoua GHAZOUANI interroge Kamel AOUDIA au sujet de la société MAISONS AXIAL car les salariés sont inquiets.

Kamel AOUDIA répond que cette société dépend du CSE de l'UES SLCI mais qu'il va tout de même répondre à la question.

La perte de cette société pour l'année 2025 devrait de - 1.2 million d'euros, c'est en effet important et il faut combler ces déficits. Il se trouve que nous sommes dans un groupe et que ce qui n'a pas été fait par les uns est consolidé par les autres.

De plus, cette société a constitué un vrai « matelas » pour les années compliquées lorsque tout allait bien et cela lui permet de passer ces moments difficiles.

Cependant les équipes travaillent à un plan de redressement et si cela est tenu, la perte sera divisée par 2 en 2026, sera à l'équilibre en 2027 avec l'espoir de gagner de l'argent en 2028.

Les salariés n'ont pas à s'inquiéter mais doivent continuer à travailler dur et redoubler d'effort. A ce jour, il n'y a aucun plan de licenciement économique prévu.

Sébastien COLIN souhaite rappeler quelques chiffres concernant les effectifs. Dans l'UES nous sommes actuellement 398 personnes dont :

- 65% de femmes
- 35% d'hommes
- 91 % de CDI
- 9% de CDD - dont 8% d'alternants soit seulement 1% de CDD « classique ».

Nous n'avons quasiment pas d'intérim, cela peut arriver sur la société Foncière Quadral (remplacement de poste d'accueil par exemple) mais très rarement.

Par ailleurs, l'absentéisme pour maladie est en augmentation de 25% par rapport à l'année dernière. C'est même plutôt l'absentéisme long de 30 jours et plus qui est en augmentation.

Pour rappel, l'absentéisme de moins de 3 jours coûte cher aux sociétés car il ne donne pas lieu à une prise en charge de la sécurité sociale et il n'y a pas de délai de carence appliqué pour les salariés travaillant hors Alsace-Moselle, c'est donc l'entreprise qui assume 100 % du maintien de salaire.

Pascal LEBRETON a une interrogation (car c'est un sujet qui est très regardé par la sécurité sociale) à savoir est ce qu'on analyse dans notre groupe pour comprendre d'où peuvent venir ces absentéismes. Fadoua GHAZOUANI demande également s'il y a des filiales plus touchées dans notre groupe.

Sébastien COLIN n'a pas la réponse précise et il faudrait affiner le sujet en faisant des analyses. De plus, il y a un secret médical donc on ne connaît pas les motifs de l'arrêt si le salarié ne l'explique pas. Nous n'avons aucun moyen de le savoir. Parfois les salariés en arrêt de travail ne répondent pas aux demandes de nouvelles de la DRH.

Il est effectivement demandé aux équipes RH de conserver un lien avec le salarié en arrêt dans la mesure du possible afin de ne pas rompre le dialogue. Cela est bien précisé dans l'accord sur la qualité de vie et les conditions de travail pour lutter contre la désinsertion professionnelle et favoriser la reprise.

Kamel AOUDIA rappelle les éléments déjà transmis aux précédents membres du CSE notamment sur les règles du télétravail qui posent des problèmes. Les arrêts maladies posent également des problèmes et cela pose plusieurs sujets

organisationnels mais également la question de nos métiers (à savoir lesquels sont impactés) et d'en regarder ensuite les raisons.

De plus cela invite aussi à ne pas être naïf car nous savons pertinemment que le système de notre société est très bienveillant et parfois permissif (maintien de salaire ... etc).

Certaines situations nécessitent des arrêts de travail mais d'autres ne le nécessitent probablement pas.

De plus, le système médical a également rendu le système beaucoup plus facile au niveau de la délivrance des arrêts. Kamel AOUDIA a demandé au service RH que tous les cas lui soient remontés.

Notre modèle sera réinterrogé l'année prochaine et il est inadmissible qu'un petit nombre de salariés mette en difficulté la collectivité.

Pour rappel, les 3 jours de carence qui sont pris en charge par la société sont un avantage partout sauf en Alsace Moselle car dans ces départements c'est obligatoire.

Pascal LEBRETON demande si ces 3 jours pris en charge n'inciteraient pas à l'absentéisme. Le nombre d'arrêts de moins de 3 jours est assez régulier et répétitif.

A fin octobre 2025, nous sommes à **3700** jours d'absence cumulés sur l'année 2025. Cela représente environ 15 postes de travail.

Le rôle du CSE est aussi de relayer ces informations pour une prise de conscience collective. Pour rappel la majorité des salariés placent leur épargne salariale sur les supports de placement dédiés au groupe et la société appartient à tous.

Pascal LEBRETON demande s'il ne serait pas intéressant d'informer les collaborateurs sur ces éléments et de communiquer de manière pédagogique.

Kamel AOUDIA confirme que la pédagogie est en effet un élément de réponse. Cela n'avait jamais été fait car il n'y avait au préalable pas matière à l'évoquer, mais il est en effet nécessaire d'évoquer ce sujet et de relayer ces chiffres qui sont significatifs.

Fadoua GHAZOUANI rebondit également sur le télétravail et demande si le fait de l'avoir réduit pourrait avoir une conséquence sur les arrêts maladies ; Kamel AOUDIA et Sébastien COLIN ne le pensent pas.

L'objectif est de revenir à une situation normale pour que les arrêts soient justifiés.

Marie GIOVANNINI demande s'il ne serait pas possible de trouver une solution d'anticipation afin de communiquer avec les salariés.

Tous ces sujets sont en effet à réfléchir et à travailler.

3. Information du CSE sur les désignations syndicales et les négociations à venir

Sébastien COLIN explique que Pascal LEBRETON a été re désigné délégué syndical pour le SNUHAB CFE-CGC

Christophe DESCHAMPS est le nouveau délégué syndical de la CFDT.

Kamel AOUDIA les remercie pour leur implication et les responsabilités prises.

Leur rôle va commencer dès à présent avec la négociation annuelle obligatoire portant notamment sur les salaires.

4. Activités culturelles et sociales

Pascal LEBRETON rappelle que tous les billets de l'arbre de Noël Ile de France ont été envoyés. Le spectacle a lieu le 23 novembre au cirque phénix à Paris.

Marie GIOVANNINI explique avoir reçu 4 devis pour 3 destinations possible pour le voyage de 2026.

Il y a 2 propositions pour VIENNE une pour fin septembre et une début juin mais cela dépendra de la date de la convention. Kamel AOUDIA ne connaît pas encore les dates.

Il y a également PORTO et MARRAKECH en destination.

Pour précision si nous partons hors UE il y a bien une organisation plus complexe au sujet des dates de validité des passeports de chacun.

Il faut organiser une réunion entre les membres du CSE pour organiser plus en détail cela.

Marie GIOVANNINI verra aussi avec AUDREY SARACCA pour la date exacte de la convention car cela aura une incidence.

Laure MARTIN rappelle que Adeline LAROCHE et Laure BELFIS se chargent de commander les cartes cadeaux de fin d'année.

Sebastien COLIN rappelle également qu'il faut présenter en décembre les budgets prévisionnels pour 2026.

5. Informations générales et points divers

Laure MARTIN demande s'il est possible de récupérer le procès-verbal de la dernière réunion signé ainsi que le nouveau règlement intérieur pour les mettre sur le QG et demande aux membres du CSE leurs photos pour les mettre sur le site.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 12H.

La Secrétaire du CSE
Laure MARTIN

Le Président du CSE
Kamel AOUDIA