

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 23 OCTOBRE 2025

Etaient présents :

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

Membres du CSE

Membres Titulaires :

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

Membres suppléants :

Nathalie CHAVAND**
Meryl CHEVALIER**
Nathalie IZORCE
Patricia BLONDET**
Carole BARRAUD
Adeline LAROCHE*
Manon DUMONT LEROY*
Delphine EBALA**
Corinne FERNANDES**
Véronique DUBOUCHET**
Laurent BEGHELLI

(*) Absents excusés

(**) En Visioconférence TEAMS

La réunion du Comité Social Economique se déroule depuis les locaux du 3 Place du Roi George à Metz.

Kamel AOUDIA souhaite d'abord la bienvenue aux nouveaux élus qu'il remercie.

Il explique que le CSE est une instance de dialogue social. Les élus sont des représentants de chaque société de l'UES. Kamel AOUDIA et Sébastien COLIN interviennent au nom de l'UES. En son sein, chaque société garde son représentant. Les « petits » sujets doivent être prioritairement remontés aux managers et dirigeants de chaque société.

Le CSE est un lieu de concertation et a un rôle majeur dans les activités économiques et sociales. Chaque membre devra prendre de son temps pour s'investir dans son mandat d'élus.

Sébastien COLIN rebondit sur les paroles de Kamel AOUDIA en rappelant que tous les sièges ont été pourvus (contrairement aux précédentes élections). Il y a 6 anciens élus parmi les 22 élus.

Il peut y avoir des formations sur les rôles à tenir par les membres du CSE. Il ne faut pas hésiter à ce que les membres du CSE sollicitent Sébastien COLIN en dehors des réunions si nécessaire.

Les membres du CSE pourront être amenés à garder confidentielles certaines informations, ce qui leur sera indiqué le cas échéant.

1. Présentation des nouveaux élus

Il est maintenant effectué un tour de table où chaque nouvel élu se présente :

- Christophe DESCHAMPS est Gestionnaire locatif chez QUADRAL PROPERTY à Nancy depuis avril 2023, titulaire dans le collège employés et agents de maîtrise.
- Laurent BEGHELLI est Gestionnaire de copropriétés chez QUADRAL PROPERTY à Nancy depuis 3 ans, suppléant dans le collège cadres.
- Nathalie IZORCE est Gestionnaire contentieux chez QUADRAL PROPERTY au Ban Saint Martin depuis 2012, suppléante dans le collège employés et agent de maîtrise.
- Marie GIOVANNINI est Gestionnaire ventes en bloc chez Quadral transactions au Ban Saint Martin depuis 8 ans, titulaire dans le collège employés et agents de maîtrise.
- Laure BELFIS est Comptable gérance chez Evel Immobilier à METZ depuis 25 ans, titulaire dans le collège employés et agents de maîtrise et ancienne membre du CSE.
- Carole BARRAUD est Comptable trésorerie en syndic chez EVEL IMMOBILIER à Metz depuis 9 ans, suppléante dans le collège employés et agent de maîtrise.
- Gabriel BERNARDET est Responsable de l'agence QUADRAL TRANSACTIONS à VENELLES depuis 2018, titulaire dans le collège cadres.
- Laure MARTIN est Gestionnaire locatif et négociatrice location chez EVEL IMMOBILIER à EPINAL, dans le groupe depuis 2015, titulaire dans le collège employés et agents de maîtrise et ancienne membre du CSE.
- Véronique DUBOUCHET est Gestionnaire de copropriétés chez QUADRAL PROPERTY à l'agence de Villeurbanne depuis 2024, suppléante dans le collège cadres.
- Pascal LEBRETON est Chef de projet Q-BOX chez QUADRAL TRANSACTIONS à Paris depuis 2012, titulaire dans le collège cadre et délégué syndical CFE CGC, membre de l'ancien CSE.
- Delphine EBALA est Commerciale chez QUADRAL TRANSACTIONS à Paris, dans le groupe depuis 16 ans, suppléante dans le collège cadres.
- Fadoua GHAZOUANI est Experte en financement chez QUADRAL CONSEIL EN FINANCEMENT à Villeurbanne depuis 2020, titulaire dans le collège employés et agents de maîtrise.
- Jacqueline FERREIRA est Contrôleuse de gestion chez QUADRAL PROPERTY à Bordeaux, depuis 2012, titulaire dans le collège cadre.
- Shirley FERREIRA est Gestionnaire de copropriétés chez REGIE LESCUYER à Lyon, dans le groupe depuis 7 ans, titulaire dans le collège cadre.
- Meryl CHEVALIER est Assistante de copropriétés chez REGIE LESCUYER à Lyon depuis 7 ans, suppléante dans le collège employés et agent de maîtrise.
- Patricia BLONDET est Gestionnaire locatif chez REGIE LESCUYER à Lyon depuis 1989, suppléante dans le collège employés et agent de maîtrise.
- Corinne FERNANDES est Gestionnaire de copropriétés chez REGIE LESCUYER à Lyon depuis 22 ans, suppléante dans le collège cadre.
- Nathalie CHAVAND est Assistante de gestion chez REGIE LESCUYER à Lyon depuis 33 ans, suppléante dans le collège employés et agent de maîtrise.
- Sarah BESSARD-CHAMBARD est Responsable du service comptabilité chez REGIE LESCUYER à Lyon depuis 2013, titulaire dans le collège cadre, membre de l'ancien CSE.
- Ahlem TESSOUH est Comptable en copropriétés chez REGIE LESCUYER à Lyon depuis 2019, titulaire dans le collège employés et agents de maîtrise.

Sébastien COLIN explique ensuite que le premier CSE est assez formel car il y a toute une série de désignations à effectuer. Des documents ont été transmis au préalable à tous les membres du CSE notamment le règlement intérieur du CSE ainsi qu'une note sur les missions des commissions obligatoires du CSE.

2. Désignation du secrétaire, du secrétaire adjoint et du trésorier du CSE

Sébastien COLIN explique que ces trois membres composent le bureau du CSE.

Le secrétaire rédige notamment le compte rendu de réunion et se charge de le diffuser sur notre intranet.

Laure MARTIN se présente en qualité de Secrétaire et les membres du CSE acceptent sa candidature.

Jacqueline FERREIRA se présente en qualité de Secrétaire adjointe et les membres du CSE acceptent sa candidature.

Sébastien COLIN explique que dans le cas où le secrétaire et le secrétaire adjoint sont tous deux absents, un secrétaire remplaçant est désigné en début de séance.

Le trésorier gère quant à lui les comptes du CSE. Il y a deux comptes à gérer puisqu'il y a :

- un budget de fonctionnement avec une dotation financière qui correspond à 0,2% des salaires. Cette partie sert au financement du CSE (abonnements, déplacements, frais de bouche ... etc) ;
- un budget des activités culturelles et sociales avec une dotation financière de 0,8%. Cette seconde partie sert à faire bénéficier les collaborateurs d'un certain nombre de prestations (chèques cultures, vacances, arbres de Noël, voyages... etc).

Un cabinet d'expertise comptable qui est payé avec le budget de fonctionnement gère également les comptes du CSE.

Fadoua GHAZOUANI se présente en qualité de Trésorière du CSE, Gabriel BERNADET se propose pour être Trésorier adjoint alors qu'il n'y en avait pas auparavant. Sébastien COLIN et Kamel AOUDIA l'acceptent avec plaisir, le règlement intérieur sera modifié en ce sens car ce poste n'existait pas jusqu'à présent et au vu de la charge de travail il est intéressant d'y travailler à plusieurs.

Les membres du CSE acceptent ces deux candidatures.

3. Désignation des membres des commissions obligatoires du CSE (commission de l'égalité professionnelle, commission formation, commission d'information et d'aide au logement)

Commission égalité professionnelle : elle se réunit généralement une fois par an pour analyser les résultats de l'index égalité professionnelle. Cette commission sert à préparer les consultations du CSE.

Il n'y a pas de nombre fixé par la loi pour intégrer cette commission, il faut au moins un représentant du collège cadre.

Pascal LEBRETON, Laure MARTIN, Jacqueline FERREIRA et Laure BELFIS souhaitent intégrer cette commission.

Commission formation :

Elle se réunit généralement 2 à 3 fois par an sur différents sujets, en particulier sur les plans de formation qu'on appelle aussi les plans de développement des compétences, sur la formation en alternance.

Véronique DUBOUCHET, Marie GIOVANNINI, Laurent BEGHELLI et Carole BARRAUD souhaitent intégrer cette commission.

Commission d'information et d'aide au logement :

Elle se réunit une fois par an avec une intervention d'un conseiller d'Action Logement qui vient présenter les chiffres. Elle a pour but de faire le point au sujet des aides dont les collaborateurs ont pu bénéficier et sur ce qui existe.

Christophe DESCHAMPS, Laurent BEGHELLI, Corine FERNANDES et Delphine EBALA souhaitent intégrer cette commission.

4. Désignation des représentants du personnel au sein de la Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail du CSE

Elle se réunit tous les trimestres et donne lieu à un ordre du jour. Elle travaille entre autres sur les risques professionnels dans nos activités, le taux d'absentéisme, les accidents du travail etc. On y étudie aussi le document unique d'évaluation des risques professionnels.

Il faut au moins trois membres dans cette commission dont un cadre.

Fadoua GHAZOUANI, Sarah BESSARD-CHAMBARD, Ahlem TESSOUH, Marie GIOVANNINI, Laure BELFIS et Shirley FERREIRA souhaitent intégrer cette commission.

5. Désignation du référent en matière de lutte contre les agissements sexistes et les harcèlements sexuels

La loi ne définit pas le rôle exact de ce référent. Son rôle est calqué sur le rôle du référent dans l'entreprise. S'il devait y avoir une remontée de suspicion de harcèlement sexuel ou d'agissement sexiste à l'encontre d'un ou d'une collègue, par exemple, nous devrions mener une enquête pour définir si les faits sont avérés avec les deux référents.

Il y aura une formation sur ce mandat.

Nous n'avons jamais eu de cas par le passé mais ce sujet est pris très au sérieux et est regardé avec la plus grande attention par Kamel AOUDIA et toute l'équipe dirigeante.

Véronique DUBOUCHET souhaite devenir la référente sur le sujet ce que le CSE valide.

6. Validation du règlement intérieur du CSE

Le projet de règlement intérieur avait été préalablement adressé aux membres du CSE.

Nathalie IZORCE a une question au sujet des suppléants pour savoir qui intervient en cas d'absence d'un titulaire. Sébastien COLIN explique qu'en général il regarde dans le même collègue et le même syndicat et sollicite en général celui qui a été élu avec le plus grand nombre de voix.

Il est demandé aux titulaires de prévenir dès que possible de leur éventuelle absence en réunion.

Pascal LEBRETON interroge sur les modifications par rapport au précédent règlement, il n'y a pas eu de modification.

Sébastien COLIN rajoutera la présence d'un trésorier adjoint.

Les membres du CSE valident le projet de règlement.

7. Activités économiques

Kamel AOUDIA explique aux nouveaux élus qu'à chaque réunion, il y a un temps relatif à ce point.

Il précise également que nous sommes dans une période un peu particulière qui est celle de l'actualisation des budgets de l'année en cours et la projection des budgets de l'année prochaine.

Le chiffre d'affaires annoncé est en baisse, principalement dû à la promotion immobilière mais les activités de services résistent mieux.

À l'actualisation, on projette une amélioration du résultat compilé de près de 500.000€

QUADRAL TRANSACTIONS :

La société arrive à 11.6 MILLION d'€ de chiffre d'affaires projeté, le résultat devrait être de 900 000 € (versus 500 000 € en initial).

Les éléments qui ont fait que les résultats ont été meilleurs que prévus sont dus à plusieurs facteurs. La structure a été réorganisée de manière plus efficiente, en nommant un Directeur Général Adjoint, Pierre BONHOMME, et les régions ont été renforcées avec notamment Gabriel BERNARDET dans le sud, cela a renforcé l'équipe de direction.

De plus, nous avons assuré de la pertinence dans nos réponses à nos clients, en rythmant l'année commerciale avec des challenges commerciaux et de nombreux appels d'offres ont été remportés.

Il reste un million d'€ d'honoraires à réitérer chaque mois d'ici la fin de l'année ce qui est ambitieux surtout dans le contexte économique actuel.

L'activité de bloc devrait arriver autour de 2.3 millions d'€.

Le neuf terminera à 1 million d'€. Les équipes ont su capter le rebond que le marché a opéré depuis le début de l'année.

QUADRAL PROPERTY :

L'année se passe bien pour cette société. Le budget sera à 8.7 millions d'€ et le résultat espéré à 407 000 €.

Le solde de développement est positif de l'ordre de + 1700 lots ce qui est très bien.

Les équipes se sont pleinement mobilisées. On a encore des choses à régler, du fait notamment que nous avons perdu pas mal de lots de gestion sur cette année. Nous avons, sur cette structure le besoin de renforcer les équipes sur certains territoires compte tenu du développement.

QUADRAL EXPERTISE :

Cette société réalise 1.8 million d'€ de chiffre d'affaires, et un résultat qui devrait être à environ 120 000 € de résultat net.

C'est en amélioration par rapport à ce que nous avons prévu initialement, et la société projette pour l'année prochaine exactement le même résultat parce qu'elle recrute quand même pas mal, donc elle augmente ses charges malgré le fait que son chiffre d'affaires s'améliore.

FRANCE PATRIMOINE EXPERTISE à NICE :

La société a été rachetée l'année dernière, l'opération a été fructueuse puisque les objectifs étaient de stabiliser les clients, l'équipe en place et de rassurer l'écosystème sur le territoire. Les 3 objectifs ont été atteints.

Les différentes banques avec lesquelles nous travaillons nous ont renouvelé leur confiance.

La société devrait faire 123 000 € de résultats. C'est ce qu'on avait prévu à l'initiale, et c'est ce qu'on prévoira aussi l'année prochaine.

QUADRAL IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

Kamel AOUDIA rappelle que cette structure intervenait auprès de bailleurs sociaux sur toutes les activités dites de bureau, commerces tertiaires en tout genre.

Elle sera en baisse par rapport à ce que nous avons prévu. Le résultat baisse de 196 000 € à 111 000 €. Cela s'explique notamment par des recrutements à la suite de l'arrivée de nouveaux clients mais ces derniers n'ont pas eu autant de biens à louer immédiatement que ce que nous avons anticipé.

Néanmoins, cela devrait se rattraper l'année prochaine puisque nous prévoyons sur cette société 1 154 000 € de chiffre d'affaires et un résultat de 234 000 €.

QUADRAL E SERVICES :

Cette société est, nous l'espérons, le futur relais de croissance de QT et QP car c'est une société qui se valorise bien et très vite. Elle est sous format de start-up. Elle sera à 1.7 million de chiffre d'affaires. Le résultat évolue moins vite mais la société investit énormément chaque année (de l'ordre de 7 millions d'€ par an) avec le développement d'outils numériques à facturation récurrente.

Nous espérons que d'ici 5 ans, cette société sera aux alentours de 8 millions d'€ de chiffre d'affaires.

QUADRAL CONSEIL EN FINANCEMENT :

Cette structure accompagne le courtage en financement. Les collègues qui y travaillent se chargent d'obtenir des prêts pour les accédants de QT (mais pas que). La société commence à trouver son équilibre. C'est en léger retrait encore cette année de 17 000€, mais elle sera complètement à l'équilibre l'année prochaine. Nous en sommes d'autant plus satisfaits dans le contexte bancaire actuel qui est plus que compliqué.

POLE PROMOTION ET FONCIERE QUADRAL :

FONCIERE QUADRAL devrait être à 3.7 millions d'€ de chiffre d'affaires et 1.2 million d'€ de résultat. Ce sera un peu moins bien l'année prochaine car certaines choses doivent être restructurées notamment sur les financements.

La promotion n'ira pas dans le sens que nous avons souhaité. Nous avons prévu 23 millions d'euros de chiffre d'affaires et nous serons à peine au-dessus des 15 millions. C'est une activité qui souffre du fait de l'actualité économique. Nous avons pris le tournant de la diversification il y a deux ans avec la construction d'hôtels. Plusieurs projets ont éclos mais pour les deux hôtels pour lesquels les permis ont été obtenus, nous n'avons pas encore trouvé d'acquéreurs.

QUADRAL INGENIERIE IMMOBILIERE :

Cette société réalise de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Elle sera à l'équilibre cette année et nous nous interrogeons sur la suite stratégique à donner à cette structure.

EVEL IMMOBILIER :

Le chiffre d'affaires de cette société est de 5,244 millions d'euros. La société a souffert sur la transaction malgré un chiffre proche de 800 000 € sur cette partie.

La copropriété a plutôt bien fonctionné malgré quelques pertes de lots (91 lots) mais nous optimisons notre parc au mieux.

La location a plutôt bien fonctionné cette année, nous devrions atteindre 510 000 € de chiffre d'affaires sur cette activité. Il est à préciser qu'il y a moins d'investissement locatif et donc moins de produits à la location. La structure devrait être à 118 000 € de résultat (nous avons prévu 8000 €). La société a réduit des charges de bureau notamment (déménagement du BAN SAINT MARTIN). Nous avons aussi fait le choix de souscrire au logiciel ATOME qui a à un coût mais qui rend bien service aux équipes en réduisant certaines tâches. La marge nette de la société est de 2.2%, ce qui est trop faible, l'objectif étant d'arriver à 5%. Nous envisageons de réimpulser une dynamique de développement de lots en copropriété et en gestion.

LA MAISON DU SYNDIC :

L'année est presque une année noire sur cette société qui a une perte de plus de 100 lots et un résultat de - 100 000 €. La directrice est en reconversion professionnelle. Une responsable de copropriétés, Carole KUS a été recrutée il y a 15 jours. Il n'y a plus de directeur/trice général sur la société. Le comité de direction est animé par Valérie HOFFMANN, Benoit DEMONTGRAND, Kamel AOUDIA et cela en lien avec François SPINGARDI et un plan d'action est en réflexion. Les équipes ont beaucoup de retard dans leur travail et notamment dans les convocations d'AG pour les copropriétés (parfois jusqu'à 2 années de retard). De l'organisation et du résultat va être remis dans cette société.

SOLAGI :

Cette structure basée à AGDE ne fait que deux métiers : la copropriété et la transaction. C'était un choix de l'ancien dirigeant. L'équipe n'a pas encore rejoint l'UES. Le but étant au préalable de bien stabiliser les résultats de cette société avant de les intégrer car cette intégration aura un coût. Les résultats sont bons à savoir 217 000 € pour un chiffre d'affaires de 2,755 millions ; 15 000 lots de copropriété (+759 cette année). Il est à préciser que dans cette société les périodes d'AG se déroulent tout l'été car ils sont sur des stations balnéaires et les copropriétaires sont présents à cette période.

Maisons individuelles :

PIERRE ET CREATION

EGP MA MAISON

Cette activité est en crise nationale depuis 2022. Nos deux sociétés ont plus que bien résisté à la crise. Cependant, les maisons individuelles se vendent moins, les terrains sont rares et les prix ont grimpé du fait des coûts de constructions qui ont accru avec la guerre en Ukraine. Aujourd'hui le coût de construction est de plus de 2000€/m2. Cela est presque inaccessible pour des primo accédants. Les deux sociétés seront en perte cette année (- 346 000 € sur les deux sociétés cumulées). Nous prévoyons - 500 000 € pour l'année prochaine. Nous travaillons à diversifier les activités par les extensions de maisons individuelles et la rénovation énergétique.

Pascal LEBRETON demande si on a une possibilité d'obtenir un visu sur une future lettre de classement énergétique en fonction des matériaux qui seront utilisés pour la rénovation. Il existe un outil utilisé à LYON en test avec l'IA.

RLA LYON :

La société fait partie du groupe SLCI mais de l'UES EVEL et QUADRAL. L'année a été très bonne avec 318 000€ de résultat espéré. L'équipe a développé 1500 lots en copropriété et gestion et la satisfaction client est très bonne. Il y aurait un petit axe d'amélioration sur la partie transaction pour cette société. Kamel AOUDIA félicite les équipes.

En dehors des résultats des différentes sociétés, Kamel AOUDIA explique que le nouveau logiciel LOBBI (qui a été repris par les créateurs de INCH) est en test depuis 9 mois. Au terme de cette période, le choix a été de reprojeter de 3 mois ce test. Il n'y a donc pas encore de décision ferme de prendre cet outil, cette décision sera prise à l'issue de l'essai.

8. Activités culturelles et sociales

Pascal LEBRETON explique que l'ensemble des billets pour l'arbre de Noël en Ile de France ont été achetés et payés. Cela se déroulera le 23 novembre prochain.

Kamel AOUDIA a une remarque au sujet des chèques vacances via SWILE, il lui a été remonté qu'on ne pouvait pas s'en servir partout.

Fadoua GHAZOUANI et Véronique DUBOUCHET font remonter cette même remarque.

Pascal LEBRETON explique que pour les petites enseignes on peut régler directement avec la carte comme si c'était une carte bancaire.

Laure MARTIN précise qu'un comparatif avait été effectué avec l'ancien prestataire et que SWILE était plus complet.

Il est proposé à ce que les membres du CSE fassent une réunion avec la commerciale qui nous a vendu le produit.

Sébastien COLIN explique que la carte SWILE a été un choix RH et que nous ne pourrions jamais contenter tous les collaborateurs. De plus il rappelle que la gestion des chèques vacances papiers est très complexe ce qui avait prévalu à la dématérialisation via la carte SWILE.

De plus Laure BELFIS rappelle qu'il y avait eu un sondage général entre le choix des chèques papiers ou dématérialisés.

Sarah BESSARD- CHAMBARD explique que l'arbre de Noël Lyonnais se fera le 06/12 à l'aquarium de Lyon.

Pour le Grand-Est c'est Adeline LAROCHE qui s'en charge et la date est fixée.

Gabriel BERNARDET se chargera d'organiser l'arbre de Noël pour VENELLES.

Au sujet du voyage, Pascal LEBRETON a déjà commencé à travailler sur le sujet. Il a demandé au prestataire si les coûts seraient les mêmes à un autre weekend que celui de l'ascension car les tarifs sont bien moins chers.

Il est demandé à Kamel AOUDIA s'il était possible de modifier la date. Kamel AOUDIA n'est pas contre mais précise que le principe des binômes sur un poste de travail devra être respecté.

9. Informations et questions diverses

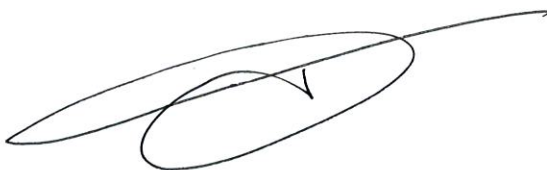
Sébastien COLIN a deux informations à donner :

La campagne d'entretiens annuels va être lancée du 03/11 au 24/12 ; bien entendu si quelques entretiens sont à réaliser passée cette date cela restera possible

Une nouvelle activité de Quadral conseil en financement à savoir l'assurance emprunteur va être proposée pour ceux qui ont un prêt immobilier en cours, l'étude pourra être faite de manière gratuite aux salariés et une communication va être adressée en ce sens à l'ensemble du personnel.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 16H30.

La Secrétaire du CSE
Laure MARTIN



Le Président du CSE
Kamel AOUDIA

