



**INTERESSEMENT DE PROJETS POUR L'ANNEE 2020 DES
SALARIES DE L'UNITE ECONOMIQUE ET SOCIALE
QUADRAL**

3 DP

ENTRE LES SOUSSIGNES :

QUADRAL SAS, Société par Actions Simplifiée,
12, rue François de Curel, 57000 METZ

QUADRAL IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée,
24Ter, rue du Général de Gaulle, 57050 LE BAN SAINT MARTIN

QUADRAL TRANSACTIONS, Société par Actions Simplifiée,
24Ter, rue du Général de Gaulle, 57050 LE BAN SAINT MARTIN

FONCIERE QUADRAL, Société par Actions Simplifiée,
12, rue François de Curel, 57000 METZ

QUADRAL PROMOTION, Société par Actions Simplifiée,
12, rue François de Curel, 57000 METZ

QUADRAL EXPERTISE, Société par Actions Simplifiée,
12, rue François de Curel, 57000 METZ

QUADRAL PROPERTY, Société par Actions Simplifiée,
41, rue de la chaussée d'Antin, 75009 PARIS

QUADRAL E-SERVICES, Société par Actions Simplifiée,
12, rue François de Curel, 57000 METZ

LA MAISON DU SYNDIC, Société à Responsabilité Limitée,
36, rue Pasteur, 57000 METZ,

LS PROJETS, Société à Responsabilité Limitée,
8, Route de Châteaurenard, 45230 SAINT MAURICE SUR AVEYRON,

Représentées par Monsieur Jean-François PREVOT, agissant pour le compte de QUADRAL SAS, ayant reçu mandat des structures précitées,

D'UNE PART,

ET :

L'organisation syndicale représentative du personnel de l'UES QUADRAL, représentée par :

- Pour la CFDT, Mme Dorothée PINSET, en qualité de déléguée syndicale de l'UES QUADRAL ;

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Les personnes morales composant l'UES QUADRAL associent de longue date leurs salariés à son fonctionnement, à ses performances et à ses résultats au travers d'un système d'intéressement des salariés qui a permis la valorisation des efforts collectifs et le partage des fruits résultant de l'activité de notre UES.

Depuis 1987, la construction des différents accords d'intéressement a été dictée par l'évolution de l'UES et de son environnement.

Pour tenir compte de la diversité des activités de l'UES QUADRAL et des enjeux économiques, il a été décidé de mettre en œuvre un nouvel accord d'intéressement de projets pour l'année 2020, en complément de l'accord d'intéressement aux résultats du 30 juin 2020.

Le présent accord a fait l'objet d'une consultation du Comité Social et Economique de l'UES QUADRAL en date du 22 juin 2020.

ARTICLE I – OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de fixer :

1. la durée pour laquelle il est conclu ;
2. les bénéficiaires ;
3. les modalités de calcul de l'intéressement de projet ;
4. les critères et les modalités servant à calculer la répartition des produits de l'intéressement ;
5. la période de versement ;
6. les modalités d'information individuelle et collective du personnel ;
7. les modalités de contrôle de l'exécution de l'accord ;
8. les procédures convenues pour régler les différends qui pourront surgir dans l'application de l'accord.

Tout ce qui ne serait pas prévu par les parties dans le présent accord sera régi par les textes en vigueur relatifs à l'intéressement des salariés et, s'il y a lieu, par tout avenant qui pourrait être ultérieurement conclu et annexé au présent accord.

ARTICLE II – DUREE DE L'ACCORD, REVISION ET DENONCIATION

Le présent accord est conclu pour l'exercice 2020 soit du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

L'accord pourra être révisé au cours de la période d'application de l'accord, par voie d'avenant, signé par les mêmes parties et dans les mêmes formes que le texte initial, notamment au cas où ses modalités de mise en œuvre n'apparaîtraient plus conformes aux principes ayant servi de base à son élaboration. Cette révision vaudra pour l'exercice si elle intervient avant le premier jour du septième mois suivant le début de l'exercice.

Copie de l'accord de dénonciation étant alors notifiée à la DIRECCTE.

Le présent accord ferait l'objet d'une renégociation immédiate, si les obligations légales ou professionnelles imposaient aux sociétés de l'UES un mode quelconque de prime qui serait différent de celui défini par le présent accord ou qui, même s'il était identique, lui imposerait des charges supplémentaires.

Copie de l'accord portant révision serait alors déposée à la DIRECCTE.

L'accord pourra être dénoncé par l'ensemble des parties signataires. Cette dénonciation vaudra pour l'exercice si elle intervient avant le premier jour du septième mois suivant le début de l'exercice.

Copie de l'accord de dénonciation étant alors notifiée à la DIRECCTE.

ARTICLE III - BENEFICIAIRES DE L'INTERESSEMENT DE PROJETS

Les bénéficiaires de l'intéressement sont tous les salariés des personnes morales composant l'UES QUADRAL, y compris les mandataires sociaux salariés, ayant au moins trois mois d'ancienneté au sein de l'UES QUADRAL, étant entendu qu'il est tenu compte de la reprise d'ancienneté pour les collaborateurs en mobilité en provenance des sociétés de l'UES BATIGERE.

Pour la détermination de l'ancienneté requise, sont pris en compte tous les contrats de travail exécutés au cours de la période de calcul et des douze mois qui la précèdent.

ARTICLE IV – DEFINITION DES PERIMETRES PAR PROJET

4.1 Le projet « Services pour les institutionnels » regroupe les salariés des sociétés QUADRAL TRANSACTIONS, QUADRAL EXPERTISE, QUADRAL E-SERVICES et QUADRAL SAS

4.2 Le projet « Immobilier » regroupe les salariés des sociétés QUADRAL IMMOBILIER, QUADRAL PROPERTY, LA MAISON DU SYNDIC et QUADRAL SAS

4.3 Le projet « Développement et patrimoine » regroupe les salariés des sociétés QUADRAL PROMOTION, FONCIERE QUADRAL, LS PROJETS et QUADRAL SAS

Il est précisé que les salariés de la société QUADRAL SAS, société mère du Groupe QUADRAL qui porte les services partagés au sein des filiales du Groupe, entreront dans les trois périmètres pour 1/3 de leur temps de travail et rémunération.

ARTICLE V – PRIME GLOBALE PAR INTERESSEMENT DE PROJET

5.1 Services pour les institutionnels

Le montant de l'intéressement de projets pourra atteindre 95.000 Euros répartis comme suit :

- 55.000 € si, au 31/12/2020, le volume de ventes de la société Quadral Transactions est supérieur à 300 M € ou si son nombre de logements vendus en lot par lot est supérieur à 2.000 lots, y compris la vente individuelle de parkings et de garages. Le ratio retenu pour ces ventes est : 5 lots de parkings et garages vendus individuellement correspondent à l'équivalent d'un logement. En outre, toute vente supérieure à 1M€ réalisée par un commercial non affecté à l'activité « vente en bloc » de la société Quadral Transactions sera découpée comme suit : 1 logement = 150.000 €.

- 10.000 € si le stock de réservations de logements neufs au 31 décembre 2020 est au moins de 250.
- 10.000 € si le chiffre d'affaires issu des ventes en bloc en 2020 est supérieur à 1.000.000 €.
- 10.000 € si le chiffre d'affaires 2020 de la société Quadral Expertise est supérieur à 1.110.000 €.
- 10.000 € si le chiffre d'affaires 2020 de la société Quadral e-services est supérieur à 497.500 €.

5.2 Immobilier

Le montant de l'intéressement de projets pourra atteindre 120.000 € répartis comme suit :

- Une masse distribuable de base de 12.000 € pour l'activité Transaction (hors bloc) aux conditions suivantes :
 - 50 % de la masse distribuable (6.000 €) si le chiffre d'affaires 2020 réalisé par les équipes de vente du service transaction de la société Quadral Immobilier est compris entre 80 % et 99 % du budget.
 - 100 % de la masse distribuable (12.000 €) si le chiffre d'affaires 2020 réalisé par les équipes de vente du service transaction de la société Quadral Immobilier est compris entre 100 % et 119 % du budget.

La masse distribuable sera majorée de 20 % (soit au total 14.400 €) si le chiffre d'affaires 2020 réalisé par les équipes de vente du service transaction de la société Quadral Immobilier est supérieur à 120 % du budget.

- Une masse distribuable de base de 12.000 € pour l'activité Location aux conditions suivantes :
 - 50 % de la masse distribuable (6.000 €) si le chiffre d'affaires 2020 réalisé par les équipes du service location des sociétés Quadral Immobilier et Quadral Property (pour l'Ile de France et le Sud-Ouest) est compris entre 80 % et 99 % du budget.
 - 100 % de la masse distribuable (12.000 €) si le chiffre d'affaires 2020 réalisé par les équipes du service location des sociétés Quadral Immobilier et Quadral Property (pour l'Ile de France et le Sud Ouest) est compris entre 100 % et 119 % du budget.

La masse distribuable sera majorée de 20 % (soit au total 14.400 €) si le chiffre d'affaires 2020 réalisé par les équipes du service location des sociétés Quadral Immobilier et Quadral Property (pour l'Ile de France et le Sud Ouest) est supérieur à 120 % du budget.

- Une masse distribuable de base de 16.000 € pour la facturation des assurances aux conditions suivantes :
 - 50 % de la masse distribuable (8.000 €) si la facturation des assurances au 31/12/2020 des sociétés Quadral Immobilier, Quadral Property et La Maison Du Syndic est compris entre 80 % et 99 % du budget.

- 100 % de la masse distribuable (16.000 €) si la facturation des assurances au 31/12/2020 des sociétés Quadral Immobilier, Quadral Property et La Maison Du Syndic est compris entre 100 % et 119 % du budget.

La masse distribuable sera majorée de 20 % (soit au total 19.200 €) si la facturation des assurances au 31/12/2020 des sociétés Quadral Immobilier, Quadral Property et La Maison Du Syndic est supérieur à 120 % du budget.

- Une masse distribuable de base de 25.000 € pour l'activité copropriété aux conditions suivantes :
 - 50 % de la masse distribuable (12.500 €) si le chiffre d'affaires 2020 du service copropriété des sociétés Quadral Immobilier, Quadral Property et La Maison Du Syndic est compris entre 80 % et 99 % du budget.
 - 100 % de la masse distribuable (25.000 €) si le chiffre d'affaires 2020 du service copropriété des sociétés Quadral Immobilier, Quadral Property et La Maison Du Syndic est compris entre 100 % et 119 % du budget.

La masse distribuable sera majorée de 20 % (soit au total 30.000 €) si le chiffre d'affaires 2020 du service copropriété des sociétés Quadral Immobilier, Quadral Property et La Maison Du Syndic est supérieur à 120 % du budget.

- Une masse distribuable de base de 25.000 € pour l'activité gérance aux conditions suivantes :
 - 50 % de la masse distribuable (12.500 €) si le chiffre d'affaires 2020 du service gérance des sociétés Quadral Immobilier et Quadral Property est compris entre 80 % et 99 % du budget.
 - 100 % de la masse distribuable (25.000 €) si le chiffre d'affaires 2020 du service gérance des sociétés Quadral Immobilier et Quadral Property est compris entre 100 % et 119 % du budget.

La masse distribuable sera majorée de 20 % (soit au total 30.000 €) si le chiffre d'affaires 2020 du service gérance des sociétés Quadral Immobilier et Quadral Property est supérieur à 120 % du budget.

- Une masse distribuable de base de 10.000 € sur le nombre de lots de copropriété et gérance aux conditions suivantes :
 - 50% de la masse distribuable (5.000 €) si le nombre de lots de copropriété et gérance au 31/12/2020 est compris entre 41.500 et 41.999 lots.
 - 100% de la masse distribuable (10.000 €) si le nombre de lots de copropriété et gérance au 31/12/2020 est compris entre 42.000 et 42.999 lots.
 - 120 % de la masse distribuable (12.000 €) si le nombre de lots de copropriété et gérance au 31/12/2020 est d'au moins 43.000 lots.

Au 31 décembre 2019, la situation des lots en gestion était arrêtée comme suit :

- **31961** lots en copropriété
- **9397** lots en gérance

Pour l'exercice 2020, les budgets actualisés ont été fixés comme suit :

- Un chiffre d'affaires de 1 350 000 € pour la transaction (hors bloc)
- Un chiffre d'affaires de 1 309 901 € pour la location (réparti ainsi : QI= 1 100 000 €, QP Ile de France et Sud Ouest= 209 901 €)
- Un chiffre d'affaires de 467 160 € pour la facturation des assurances (réparti ainsi : QI=280 000 €, QP=130 160 €, LMDS=57 000 €)
- Un chiffre d'affaires de 5 638 637 € pour la copropriété (réparti ainsi : QI=2 860 000 €, QP=2 078 773 €, LMDS=699 864 €)
- Un chiffre d'affaires de 4 960 110 € pour la gérance (réparti ainsi : QI=2 385 000 €, QP=2 575 110 €)

5.3 Développement et patrimoine

Le montant de l'intéressement de projet pourra atteindre 16.500 € répartis comme suit :

- 5.500 € si la construction de 100 logements supplémentaires a été engagée sur l'année 2020 par la société Quadral Promotion.
- 5.500 € si, au sein de la société Foncière Quadral, le taux de vacance au 31 décembre 2020 est inférieur à 5,00 % sur le patrimoine en exploitation, exposé en loyers.
- 2.000 € si le volume de ventes réalisé par la société Foncière Quadral au cours de l'année 2020 atteint 10 000 000 €, et 3.500 € complémentaires si ce volume de ventes atteint 15 000 000 €.

ARTICLE VI : REPARTITION INDIVIDUELLE DE L'INTERESSEMENT DE PROJET

Le mode de répartition de l'intéressement de projets est fondé sur le principe que tous les bénéficiaires ont contribué aux progrès réalisés pendant leur temps de présence effective.

La prime d'intéressement comprend donc deux fractions :

a) une part liée au temps de présence et indépendante du salaire, calculée sur la base de la moitié de la masse disponible, soit :

$$i1 = M \times 0,5 \times P/\Sigma P$$

b) une part proportionnelle au salaire, calculée sur la base du solde à distribuer, soit :

$$i2 = (M - \Sigma i1) \times (S/\Sigma S)$$

Dans lesquels :

M = masse totale à distribuer calculée isolément pour chaque projet visé à l'article IV

P = présence effective individuelle au cours de l'exercice.

Les périodes d'absence pour accident du travail, maladie professionnelle, congé maternité, congé paternité ou congé d'adoption sont assimilées à du temps de travail effectif et par conséquent à du temps de présence pour le calcul de l'intéressement. Par ailleurs, les périodes d'arrêt de travail pour garde d'enfants ayant eu lieu au cours de la crise du Coronavirus – covid 19 seront également assimilées à du temps de travail effectif et à du temps de présence pour le calcul de l'intéressement.

S = salaire brut individuel théorique non reconstitué par l'effet de la reprise d'ancienneté, au sens de l'article L. 242-1 du code de la sécurité sociale

(i1) = montant individuel distribué au titre du paragraphe a)

(i2) = montant individuel distribué au titre du paragraphe b)

Σ = Somme

Conformément aux dispositions susvisées, les montants individuels distribués aux salariés de QUADRAL SAS seront égaux au tiers de i1 et i2.

En tout état de cause, le montant des primes attribuées à un même salarié sera limité, en faisant masse de l'intéressement de base et de l'intéressement de projets, à la moitié du plafond annuel de la sécurité sociale, en l'état des textes applicables. Si le salarié n'a pas accompli une année entière de présence dans la société, ce plafond sera calculé au prorata du temps de présence.

L'intéressement annuel global, intéressement de projets compris, est plafonné à hauteur du plafond légal soit, à la date de signature du présent accord, 20 % de la masse salariale brute des bénéficiaires.

ARTICLE VII - VERSEMENT DE LA PRIME

Le versement de la prime d'intéressement sera effectué après l'approbation des comptes, au 31 mai au plus tard, de l'année qui suit celle de l'exercice de référence.

Toute somme versée aux salariés, au-delà du premier jour du sixième mois suivant la clôture de cet exercice produira un intérêt de retard calculé au taux légal. Ces intérêts, à la charge de l'entreprise, sont versés en même temps que le principal.

En cas de départ de l'entreprise, avant la date de versement de la prime d'intéressement, la direction demandera au salarié l'adresse à laquelle il pourra être avisé de ses droits et lui demandera de l'informer de ses changements d'adresse éventuels.

Si le salarié ne peut être atteint à la dernière adresse indiquée par lui, les sommes auxquelles il peut prétendre sont tenues à sa disposition, par l'entreprise, pendant une durée d'un an à compter de la date limite de versement de l'intéressement.

Passé ce délai, ces sommes sont remises à la Caisse des Dépôts et Consignations où l'intéressé peut aller les réclamer jusqu'au terme de la prescription prévue à l'article 2262 du Code civil.

La prime individuelle d'intéressement pourra être affectée, en tout ou partie, au plan d'épargne entreprise.

Le salarié sera informé du montant de la prime d'intéressement par l'envoi d'un courrier à son domicile. Ce dernier devra faire connaître son choix de placement ou paiement de la prime d'intéressement en se connectant à un site dédié.

A défaut de réponse et d'option du bénéficiaire dans un délai de 15 jours, la prime d'intéressement sera affecté au fonds d'épargne salariale présentant le profil d'investissement le moins risqué dans le plan d'épargne d'entreprise ; sauf si l'accord au plan d'épargne d'entreprise définit une règle d'affectation différente.

ARTICLE VIII - INFORMATION INDIVIDUELLE DU PERSONNEL

Chaque salarié des entités de l'UES QUADRAL recevra une note l'informant de la conclusion du présent accord et donnant toutes précisions utiles, notamment sur les modalités de calcul et de répartition de l'intéressement.

Toute répartition attribuée à un membre du personnel, en application de l'accord d'intéressement, fera l'objet d'une fiche distincte de la feuille de paye, indiquant le montant global de l'intéressement, le montant moyen perçu par les bénéficiaires, celui des droits attribués à l'intéressé, ainsi que les retenues opérées au titre de la CSG et de la CRDS. Cette fiche comportera, en annexe, une note rappelant les règles essentielles de calcul de l'intéressement et de la répartition telles qu'elles résultent du contrat.

Lorsque le salarié quittant l'entreprise reçoit, pour la première fois, l'état récapitulatif de ses avoirs, un livret d'épargne salariale lui est remis par l'entreprise ou par l'organisme délégué à cet effet.

Outre les états récapitulatifs, le livret rappelle les règles essentielles des dispositifs d'épargne salariale en vigueur dans l'entreprise et, le cas échéant, la nature et le montant des droits liés à la réserve spéciale de participation ainsi que la date à laquelle seront répartis les droits éventuels du salarié, au titre de l'exercice en cours. Cet état récapitulatif donne tout renseignement utile au salarié, pour qu'il exerce ses droits.

ARTICLE IX - INFORMATION COLLECTIVE ET SUIVI DE L'APPLICATION DE L'ACCORD EN COURS D'ANNEE

L'application du présent accord est suivie par une Commission spécialisée de contrôle ayant un caractère consultatif, et comprenant, à parts égales, trois personnes désignées par le comité social économique de l'UES QUADRAL et trois représentants de la Direction.

La Commission pourra se faire assister par tout expert de son choix.

La Commission de suivi reçoit, au moins une fois par an, avant le 31 décembre, une estimation de la situation économique et financière ainsi que des informations d'ordre général de nature à exercer une incidence sur le système d'intéressement. La réunion qui suit l'arrêté des comptes de l'exercice aura pour objet l'étude du calcul de l'intéressement.

La commission établira un compte rendu de ses réunions qui sera porté à la connaissance du personnel par les voies habituelles.

ARTICLE X – MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'UES

Toute personne morale intégrant l'UES par adhésion à l'accord définissant le périmètre de celle-ci adhèrera, par accord conclu selon l'une des formes visées à l'article L. 3312-5 du Code du travail, au présent accord. Son adhésion sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception aux autres signataires et déposée dans les mêmes conditions que le présent accord.

Le présent accord cessera de s'appliquer à une personne morale signataire, dès lors qu'elle sortira du périmètre de l'unité économique et sociale.

En pareil cas, la partie la plus diligente en informera les autres signataires, ainsi que la DIRECCTE.

ARTICLE XI - REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges individuels pouvant survenir à l'occasion de l'application du présent contrat se régleront si possible à l'amiable, après entente des parties et avis de la Commission de suivi qui pourra s'adjoindre tout expert de son choix. A défaut, les parties concernées pourront saisir la juridiction compétente.

ARTICLE XII - CARACTERISTIQUES DE L'INTERESSEMENT DE PROJETS

L'intéressement versé aux salariés n'a pas le caractère d'élément du salaire pour l'application de la législation du travail et de la sécurité sociale.

Ces sommes ne peuvent se substituer à aucun des éléments du salaire en vigueur dans l'entreprise ou qui deviendraient obligatoires en vertu des règles légales ou contractuelles.

L'intéressement de projets versé aux salariés :

- Est exonéré des cotisations sociales,
- Est déduit des bases retenues pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés,
- Est soumis à l'impôt sur le revenu sauf si les salariés bénéficiaires de l'intéressement souhaitent affecter ces sommes à la réalisation d'un plan épargne entreprise, dans la double limite d'un montant égal à la moitié du plafond annuel moyen retenu pour le calcul des cotisations de sécurité sociale et du quart de leur rémunération annuelle,
- Est soumis à la CSG et à la CRDS dont le montant doit être précompté et payé par les sociétés de l'UES QUADRAL à l'URSSAF lors du versement de la prime.

La remise en cause des exonérations fiscales et sociales patronales en vigueur, à la date de la conclusion du présent accord, entraînerait l'imputation des charges sociales ou fiscales supplémentaires à payer sur l'intéressement dû au personnel.

ARTICLE XIII - PLAN D'EPARGNE ENTREPRISE

Les salariés bénéficiaires d'une somme au titre de l'intéressement de projets prévu par le présent accord auront la possibilité d'en verser tout ou partie au Plan Épargne Entreprise mis en place au sein de l'UES.

Ce versement volontaire de l'intéressement au Plan Épargne Entreprise permet de bénéficier d'un abondement, si le règlement le prévoit.

ARTICLE XIV - RECONDUCTION DE L'ACCORD

Avant l'issue de la période d'application du présent contrat, les parties signataires se réuniront afin de juger de l'opportunité du renouvellement ou non dudit accord.



ARTICLE XV - DEPOT

Le présent accord sera déposé, en deux exemplaires, dont un original, et une version électronique, à la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (DIRECCTE) de Lorraine ainsi qu'au secrétariat-greffe du Conseil de Prud'hommes de Metz.

Cet accord fera également l'objet d'une publicité interne par le canal de l'Intranet Ressources Humaines, permettant à chaque collaborateur - trice connecté au réseau informatique une consultation permanente et une impression à la demande.

Fait à Metz, le 30 juin 2020
En 6 exemplaires originaux

Pour les entités composant l'UES :

QUADRAL SAS
QUADRAL IMMOBILIER
QUADRAL TRANSACTIONS
FONCIERE QUADRAL
QUADRAL PROMOTION
QUADRAL EXPERTISE
QUADRAL PROPERTY
QUADRAL E-SERVICES
LA MAISON DU SYNDIC
LS PROJETS

Représentées par M. Jean-François PREVOT, agissant en qualité de représentant de QUADRAL SAS, ayant reçu mandat à cet effet



Pour l'organisation syndicale représentative de l'UES QUADRAL :

- CFDT :
Mme Dorothée PINSET

