



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

**Délibération**

**Séance publique du 1 décembre 2023**

**N° 2023-517**

### Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE.

#### **EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE  
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

#### **EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

#### **PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06  
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18  
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h  
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02  
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h  
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12  
M. Jérôme PESCINA à M. Franck RAYNAL à partir de 17h  
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45  
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PESCINA de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41  
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h  
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35  
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15  
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30  
Mme Anne-Eugénie GASPAR à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20  
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h  
M. Gwénaël LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35  
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50  
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56  
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35  
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45  
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de  
18h18  
M. Thierry TRIJOULET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b>Délibération</b>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2023-517</b>

---

**Eysines- ZAC CARES Cantinolle - CRFA 2022 - Décision - Approbation - Avenant N°3 -  
Autorisation**

---

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre n°2007/0451 de juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

I – Le bilan de la Zone d'aménagement concerté ZAC, composé du bilan aménageur objet du compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2022), transmis par La Fab

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune d'Eysines

Pour rappel, la ZAC de Carès Cantinolle par sa situation stratégique a pour ambition de marquer l'évolution urbaine de la ville d'Eysines et de contribuer au développement des territoires du Nord de l'agglomération en lien avec la ligne D du tramway. En terme urbain et paysager, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des Sources de Cantinolle, un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) et une proximité peu lisible avec le Parc des Jalles.

Le programme de construction initial prévoit la réalisation de 750 logements soit environ 52 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 000 m<sup>2</sup> d'activités, équipements, commerces ou bureaux. La programmation logements, s'inscrivant dans le programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 Logements accessibles par nature », prévoit une offre de logements diversifiés et accessibles répartie ainsi en 30% de logements sociaux, 35 % en accession sociale et abordable et 35 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. Il est aussi prévu une participation de la ZAC à un gymnase, à l'enfouissement d'une ligne à haute tension, à l'enfouissement de lignes aériennes basse tension et télécom et au développement de cheminement doux support de mobilités actives au sein de l'Espace Naturel de Carès.

Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

**I – Le bilan de la ZAC « Carès Cantinolle » à Eysines**

## **1– 1 L'activité 2022 pour la ZAC**

### **Le programme de construction**

La surface de plancher total (50 371 m<sup>2</sup>) reste stable par rapport au CRFA 2021 (50 332 m<sup>2</sup> SDP).

Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat et respecte la règle des trois tiers avec environ 30% de logements sociaux, 35% de logements en accession abordable ou sociale et 35% en accession libre.

Le programme pour les activités et les commerces reste lui aussi stable passant de 900 m<sup>2</sup> en 2021 à 916 m<sup>2</sup> en 2022.

## **1 – 2 Missions confiées à l'aménageur**

L'activité 2022 s'est traduite par **un total des dépenses de 3 539 860 € TTC**

Les dépenses pour l'année 2022 correspondent à :

### **ETUDES GENERALES**

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination
- Etudes faune et flore
- Etudes techniques

Le poste étude représente 122 232 € TTC.

### **FONCIER :**

- Acquisition de fonciers
- Frais liés aux acquisitions et aux indemnités
- Frais liés à la gestion

Le poste foncier représente 1 166 644 € TTC.

### **FRAIS d'AMENAGEMENT**

- Travaux de réalisation des espaces publics
- Maitrise d'œuvre et coordonnateur SPS

Le poste frais d'aménagement représente 2 148 702 € TTC

**PARTICIPATION EQUIPEMENTS PUBLICS** : Remboursement par la Ville des frais engagés par La Fab pour l'enfouissement de la ligne Haute Tension. Il s'élève à 37 968 € TTC.

**HONORAIRES CONCESSION** : Rémunération forfaitaire annuelle. Ce poste représente 134 000 € TTC

**FRAIS DE COMMUNICATION** : ils s'élèvent à 4 886 € TTC

**FRAIS DIVERS** : ils représentent un montant de 1 365 € TTC.

Au 31 décembre 2022, 71 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

**Le total des recettes pour l'année 2022 s'élève à 2 695 € TTC et correspond aux produits financiers dus à une trésorerie positive**

### **1.3 Actualisation du bilan**

**Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2022 est arrêté à 20 716 067 € HT soit 23 366 823 € TTC (Annexe 1) soit en augmentation par rapport au CRFA de 2021 qui s'élevait à 20 083 820 € HT soit 22 966 766 € TTC. L'impact entre le CRFA 2020 et le CRFA 2021 s'élève à + 530 697 € (HT).**

Cette augmentation du bilan est due à une augmentation des dépenses en particulier à :

- L'augmentation des études de coordination (lancement d'un nouveau marché de coordination et de moe) pour un montant de 75 000 € HT
- et du poste foncier au regard de :
  - l'ajustement des valeurs foncières,
  - l'intégration de fonciers non prévus à l'acquisition mais qui présentent un intérêt pour l'ilot C7. En effet, ces parcelles constructibles (UP24) ne sont pas desservies par des voies aux normes métropolitaines et leur acquisition permet d'avoir une connexion avec l'espace naturel de Cares. Il s'agit des parcelles : BB 254, 255 et 256 pour un montant de 459 293 € HT,
  - de l'obligation de réaliser des fouilles archéologiques pour un montant de 844 297 € HT.

Le principal écart en recettes est dû à :

- L'augmentation des Charges Foncières pour un montant de 43 400 € HT. Les charges foncières sont ainsi modifiées dont pour l'accession libre, de 490€/m<sup>2</sup> SP à 500 €/m<sup>2</sup> SP, le montant des charges foncières pour les autres produits reste inchangé.
- L'augmentation des participations constructeurs pour un montant de 11 603 € HT liées au dépôt de Permis de Construire sur des fonciers dans la ZAC mais en dehors des îlots.
- Une subvention sollicitée auprès de la DRAC d'un montant de 236 500 € au titre du Fonds National pour l'Archéologie Préventive (FNAP)

Le montant des participations constructeurs reste inchangé :

- pour l'accession libre : 65 €/m<sup>2</sup>SP,
- pour l'accession abordable, sociale et le logement social : 30 €/m<sup>2</sup> SP,
- pour les commerces : 30 €/m<sup>2</sup> SP.

Le détail des autres écarts est commenté en annexe 5 par poste de dépenses et de recettes.

**Cette augmentation du bilan a un impact sur les participations de Bordeaux Métropole.** Ainsi, afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à

l'article 15.4.3 du traité de concession, la participation financière de Bordeaux Métropole est augmentée de 236 500 €. Cette augmentation porte sur la participation d'équilibre.

## **II – Le bilan consolidé de l'opération**

### **II – 1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole**

DEPENSES	€ HT	TVA	€TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€TTC
Etudes préalables	112 968	22 594	135 562				
Acquisitions foncières au titre des réserves foncières	5 381 677	1 081 635	6 489 812	Recettes des cessions foncières	4 293 253	735 890	5 055 643
Terrain Ilot C5 (Triat)	3 848 177	769 635	4 617 812	Ilot C5 (Triat)	2 759 753	448 840	3 208 593
				Terrain Ilot C5 (Triat)	2 244 200	448 840	2 693 040
				Cession tramway (Triat)	515 553		515 553
Terrain Ilot C6 (Martin Porc)	1 040 000	208 000	1 248 000	Terrain Ilot C6 (Martin Porc)	1 040 000	183 050	1 223 050
Terrain Ilot C7 (Ilot Sud Martin Porc) Délib. 2023-112 du 31/03/23	493 500	104 000	624 000	Terrain Ilot C7 (Ilot Sud Martin Porc)	493 500	104 000	624 000
Travaux préalables aux cessions	2 434	477	2 911				
Travaux enfouissement lignes Basse Tension	86 957	-	86 957				
Participation métropolitaine	9 584 116	1 073 108	10 657 224	Autres recettes			
<i>Participation à l'équilibre</i>	4 218 574		4 218 574				
<i>Participation à la remise d'ouvrages</i>	5 365 542	1 073 108	6 438 650				
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>15 168 152</b>	<b>2 177 814</b>	<b>17 372 466</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>4 293 253</b>	<b>735 890</b>	<b>5 055 643</b>
<b>BILAN CONSOLIDÉ POUR Bordeaux Métropole</b>					<b>-12 316 823</b>		

**L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 12,3 M € TTC.** Il connaît une augmentation par rapport au CRFA 2021 (12,03 M € TTC).

### **II – 2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune**

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECEITES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan aménageur</b>							
Acquisitions foncières terrains ilots C7	18 600	-	18 600	Recettes de cessions foncières (terrains ilots C7 valeurs Domaines)	189 920	-	189 920
Sous total	18 600	-	18 600	Sous total	189 920	-	189 920
<b>Au titre des équipement communaux</b>							
Acquisitions foncières	-	-	-	Recettes de cessions foncières	-	-	-
				Participation de l'aménageur aux équipements communaux	1 200 000	-	1 200 000
				Gymnase	1 050 000	-	1 050 000
				Cheminement doux liaison Zac - Espace naturel	150 000	-	150 000
Equipements sous MOA commune	3 150 000	630 000	3 780 000				
Gymnase	3 000 000	600 000	3 600 000				
Aménagement espace naturel dont cheminement doux	150 000	30 000	180 000				
Enfouissement des lignes télécom	114 983	22 413	137 396	Participation de l'aménageur à l'enfouissement des lignes télécom	68 698		68 698
Participation Ville à équipement sous MOA RTE Enfouissement ligne HT	629 035	-	629 035				
Participation communale Éclairage public	77 981	15 596	93 577				
Sous total	3 971 999	668 009	4 640 008	Sous total	1 268 698	-	1 268 698
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>3 990 599</b>	<b>668 009</b>	<b>4 658 608</b>	<b>TOTAL DES RECEITES</b>	<b>1 458 618</b>	<b>-</b>	<b>1 458 618</b>
<b>BILAN CONSOLIDÉ POUR la commune d'Eysines</b>				<b>3 199 990</b>			

**L'effort net de la commune s'établit à 3,2 M € TTC.** Il connaît une diminution à la marge par rapport au CRFA 2021 (3,40 M€ TTC).

### **III – Avenant**

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Carès Cantinolle, le bilan de la ZAC a connu une augmentation du poste des dépenses.

Conformément à l'article 15.4.3 du traité de concession, la participation financière de Bordeaux Métropole est augmentée de 236 500 €. Elle est donc fixée à 9 584 116 € HT soit 10 657 224 € TTC. Cette augmentation porte sur la participation à l'équilibre dont le montant est à hauteur de 4 218 574 € (non soumis à TVA).

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil de Bordeaux Métropole,**

**VU** l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme notamment les articles L3004, L300-5 et suivants,

**VU** la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

**VU** la délibération n° n° 2015/0583 du 25 septembre 2015, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Carès Cantinolle" à Eysines,

**VU** la délibération n°2016/29 du 22 janvier 2016 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, le programme des équipements publics, le traité de concession confié à la Fab et les termes de la convention d'avance de trésorerie,

**VU** la délibération n°2017/835 du 22 décembre 2017 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession,

**VU** la délibération n°2018/746 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2017 et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie,

**VU** la délibération n°2019/726 du 29 novembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession,

**VU** la délibération n°2020/328 du 23 octobre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2019,

**VU** la délibération n°2021-435 du 23 septembre 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2020,

**VU** la délibération n°2022-599 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2021,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT QUE** en vertu de l'article 16 du traité de concession l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

d'approuver le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2022 du projet «ZAC Carès Cantinolle » à Eysines,

### **Article 2 :**

**d'approuver l'intégration des parcelles BB 254, 255 et 256 pour une acquisition à l'amiable.**

### **Article 3 :**

d'approuver l'avenant n°3 au Traité de concession passé entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la ZAC «Carès Cantinolle » à Eysines,

**Article 4 :**

d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°3 au traité de concession ci-joint ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur RUBIO, Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Monsieur POUTOU;  
Contre : Monsieur MORISSET

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur TOUZEAU, Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur THONY, Monsieur PESCINA, Monsieur ALCALA, Madame BOUSQUET-PITT, Madame BRU, Monsieur CAZABONNE, Monsieur COLES, Madame CORNACCHIARI, Madame HELBIG, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Madame LOUNICI, Monsieur MANGON, Monsieur MARI, Madame PAVONE, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Monsieur ROBERT, Madame SAADI, Madame SABOURET, Monsieur TRIJOULET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	Pour expédition conforme, le Conseiller délégué,
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	Monsieur Stéphane PFEIFFER