

« **CONFLUENCES - CONNEXION** » :
FACE À LA GARE, LA NOUVELLE IMAGE DU TERRITOIRE



LE MOT DU PROMOTEUR



« CONFLUENCES - Connexion », Un projet actif

La mise en service de la ligne « l'Océane » plaçant le Grand Dax à 3 heures 20 de Paris fût un formidable accélérateur de tendances, porteur de nouvelles opportunités pour les entreprises et les habitants du territoire. Les effets en termes d'attractivité économique, résidentielle et touristique attendus sont nombreux et permettent au Grand Dax de renforcer sa position stratégique à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine et lui donne une meilleure visibilité nationale. C'est en tout cas le défi relevé par l'ensemble des acteurs impliqués dans la réalisation de ce projet d'envergure autour du pôle de la gare de Dax qui constituera à terme le quartier d'affaires de l'agglomération. Ce nouveau pôle a notamment permis l'émergence de différents projets, dont le programme mixte « CONFLUENCES » dont la première tranche « Emergence » livrée en 2020 est constituée de 63 logements et 2 000 m² de bureaux et commerces, qui ont su trouver utilisateurs et résidents.

ALTAE, acteur de l'immobilier du Sud-Ouest, accompagne depuis plus de 20 ans les territoires dans leurs projets de développement. Depuis l'origine nous œuvrons et investissons sur le département des Landes, convaincus que l'alliance culture, arts de vivre, forêt et océanité est un terreau fertile pour l'implantation d'entreprises soucieuses d'offrir à leurs salariés un cadre de vie agréable tout en misant sur les forces locales pour accroître leur activité. Ainsi, le projet immobilier « CONFLUENCES - Connexion » naît de notre partenariat avec la collectivité du Grand Dax.

« CONFLUENCES - Connexion » affirme cette ambition et vient poursuivre la requalification du quartier de la gare. Audacieux, innovant, moderne et opérationnel il complète ainsi l'offre immobilière Dacquoise combinant bureaux, logements et commerces connectés. Cette mixité fonctionnelle vise à accompagner la requalification de cette entrée de ville et anticiper sur les retombées induites par une liaison ferroviaire plus efficiente. Elle illustre parfaitement les intentions du Grand Dax et d'ALTAE, porter ensemble une vision et se saisir de l'occasion pour s'engager dans un programme à la fois respectueux de l'environnement et de l'histoire d'un territoire tout en le faisant entrer dans une nouvelle ère.

Pierre COUMAT
Directeur Général d'ALTAE

LE MOT DU PRÉSIDENT



LA DYNAMIQUE EST ICI

Le lancement de cette nouvelle et dernière tranche du projet Confluences, porté par Altae, n'est pas un chantier comme les autres. Il incarne la réelle métamorphose du quartier de la Gare et bien plus encore. Il est le symbole d'une dynamique économique et de l'attractivité de toute une agglomération. C'est bien une réalité, le Grand Dax attire, se modernise, et occupe désormais une place de plus en plus en plus prépondérante en Nouvelle-Aquitaine.

Ces trois nouvelles constructions en sont la preuve. Ici, nous accueillerons de nouveaux habitants, de nouveaux étudiants et des nouvelles entreprises. Tous feront face à la gare LGV, rénovée, et qui bientôt nous rendra encore plus proche de Paris et de Toulouse. Désormais, c'est une image de modernité que le Grand Dax affichera aux plus de 1 million de voyageurs qui foulent le parvis en arrivant au sud des Landes.

Mais au-delà de notre image, se crée ici un nouveau pôle d'affaires et d'enseignements supérieur dont nous accélérons fortement le développement. Après l'installation de l'antenne départementale du Centre National des Arts et Métiers, AEN – Intech école du numérique, et bientôt le Pôle image porté par le Département des Landes, jamais le Grand Dax n'avait concentré une telle offre de formations supérieures. Dans ce quartier 100% connecté au très haut débit, se côtoient à présent des start-ups à Pulseo, des services comme un Data center public, toujours plus d'étudiants, près de 500 nouveaux habitants, et des sièges d'entreprises. Ici, dans ce quartier historique, se joue aussi l'emploi de demain.

Ce partenariat public privé est une véritable réussite et c'est aussi une référence. Il nous montre que nous pouvons partager les mêmes enjeux de développement. Ensemble, nous avons impulsé une dynamique et ces investissements ont donné de l'énergie à tout un quartier dont la mutation n'en est qu'à ses débuts. De l'avenue St-Vincent-de-Paul à l'avenue Georges Chaulet, sortiront de terre d'autres projets voisins. Les grands dacquois vont continuer à assister à la véritable des quartiers de la Gare et du Sablar, principales portes d'entrées de toute une agglomération.

Julien DUBOIS
Président de Grand Dax Agglomération
Maire de Dax

CONFLUENCES : Un programme immobilier devenu vitrine de la dynamique du Grand Dax



Ce vaste projet de constructions de plus de 11 500 m², dénommé CONFLUENCES et porté par ALTAE, s'est organisé en deux étapes. Il a débuté par la naissance des immeubles « EMERGENCE » livrés en 2020.

Ces premiers bâtiments, à l'architecture contemporaine et remarquable, incarnent aujourd'hui le nouveau visage de l'avenue de St-Vincent-de Paul et du quartier de la Gare.

De nombreux opérateurs économiques, des acteurs de l'enseignement supérieur et des habitants ont déjà pris place dans ces immeubles modernes, et connectés.

Ils concentrent aujourd'hui :

- Un immeuble de bureaux de 1750 m² en R+4 et la boulangerie Gare 0 Toqué située au RDC. Son répartis sur les 2 autres étages : AEN, la seule antenne landaise du Centre National des Arts et Métiers de Nouvelle Aquitaine et un plateau ouvert par le Grand Dax aux organismes formateurs tels que le Centre National de la Fonction Publique Territoriale. Aujourd'hui ce sont près de 250 étudiants et apprenants adultes qui fréquentent quotidiennement ces bureaux entièrement équipés et connectés. Aussi, plus de 1000 réunions de formation ou de travail se sont tenues sur le site en 2021, soit plus de 11 000 personnes mobilisées pour se former, innover, réseauter. Enfin, au 4^{ème} étage c'est la société KPMG qui a pris place avec ses 35 experts-comptables et salariés.

- Un 2^{ème} immeuble de 4 étages, composé de 27 logements et d'un espace commercial de 70 m² en RDC occupé par la société Areas. 250 m² de bureaux, ouvrant sur l'avenue Saint-Vincent-de-Paul ont également permis d'accueillir l'antenne Dacquoise de La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Landes.

- En cœur d'îlot, un autre immeuble de 4 étages composé de 34 logements bénéficie de terrasses aménagées et offre des espaces conviviaux à l'ensemble de ses nouveaux habitants. Un espace paysager, idéal pour se ressourcer, unifie les trois bâtiments et crée un cadre de vie confortable pour tous les occupants.

Aujourd'hui débute la seconde et dernière phase de ce programme dénommé « Connexion ».



Inaugurée en janvier 2022, l'unique antenne Landaise du Conservatoire National des Arts et Métier accueillera à terme près de 200 étudiants et apprenants (adultes).

« CONNEXION » : une accélération de la dynamique



Sous l'impulsion du Grand Dax et conformément aux enjeux redéfinis dans son Projet de territoire 2035, le quartier poursuit et accélère sa mutation.

Trois nouveaux immeubles seront réalisés dans cette seconde phase dénommée « CONNEXION » sur un espace foncier de 3383 m², cédé par le Grand Dax et suite à un appel à projet à l'origine initié par la collectivité.

Au total, environ 5430 m² seront construits, selon la même écriture architecturale des premiers immeubles « CONFLUENCES ». Un parvis connecté aux transports publics fera le lien entre les 3 bâtiments, dessinant en rez-de-chaussée, un socle commercial attractif face à la gare.

Ils seront composés de 3 bâtiments dont la pré-commercialisation est déjà quasi achevée.

C'est un nouveau quartier mixte à usage de mobilités professionnelles et touristiques, d'habitat, de travail, de services et de formations qui prend forme face à la gare LGV.

Le Bâtiment 1 : des habitants en plus

- Cet immeuble de logements d'environ 1430 m², en R+4, comprendra 23 logements sur 4 étages. Les normes de construction bioclimatiques offriront un excellent confort thermique et acoustique à l'ensemble des résidents.
- Le rez de chaussée à vocation commerciale, accueillera un cabinet d'avocats.



Le Bâtiment 2 : un nouveau pôle de formations

- **Le Pôle Image Landes du Département des Landes s'installera sur deux étages.**

Les 500 m² du RDC, accueilleront un studio pour la formation audiovisuelle et, en mode coworking, les équipes de production pourront y travailler sur le dérushage des films tournés sur le département.

A l'étage, prendra place le Bureau d'accueil des tournages, actuellement hébergé à Pulseo. Ce service public, antenne du Département, organise et renforce l'attractivité des tournages dans les Landes, comme le dernier film avec Éric Cantona et Aure Atika tourné sur le Grand Dax. Il sera voisin d'un partenaire de l'acculturation à l'image et au cinéma dans le milieu scolaire.



Ensemble ils vont constituer un pôle de référence régional autour de l'image et des métiers de l'audiovisuel. Ils mèneront sur site, des sensibilisations, des formations professionnelles, des réunions du réseau landais des intermittents du spectacle, et des conférences.

- Transfert et agrandissement de AEN-Intech : Les étages 2, 3 et une partie du 4^{ème} seront occupés par l'enseignement supérieur. Sur ce plateau de 1200 m², l'école du numérique AEN-Intech y installera ses 78 étudiants actuels avec pour ambition de dépasser les 200 effectifs d'ici 2 ans.



AEN sera le voisin d'immeuble du Pôle Images Landes. C'est donc un véritable pôle de ressources pour le numérique qui naît ici sur le Grand Dax.

Le Bâtiment 3 : des sièges d'entreprises et un restaurant

- En rez de chaussée, sur environ 200 m² avec terrasse, une brasserie de type landaise, prendra place face à la gare. Elle proposera une carte variée sur place et à emporter : tapas, salades, viandes et poissons, desserts, et devra proposer un service continu en terrasse où la proximité avec la gare va générer une fonction « passage-attente gare » qui peut devenir conséquente, et est très attendue dans ce secteur.
- Dans les étages, deux sièges sociaux de grandes entreprises landaises prendront place avec pas moins de 100 salariés au total.



Il reste à ce jour 1200 m² disponibles dans les immeubles. Altae et le Grand Dax envisagent de mettre en test de faisabilité le projet d'un hôtel d'entreprises pour constituer une offre de bureaux à prix maîtrisés et surtout attractifs.

LE CALENDRIER

Le chantier a débuté fin 2021 par le terrassement de la parcelle. La construction des fondations est en cours depuis la fin du mois mars, et la construction des bâtiments va débuter en suivant. La livraison des immeubles est attendue pour l'été 2023, avec une priorité à l'immeuble 2 qui constitue un pôle de formation et qui doit être ouvert pour la rentrée de septembre prochain.

**ALTAE,
société du GROUPE EOVEST
et Promoteur immobilier
dans le Grand Sud-Ouest**



Altæ a pour mission d'IMAGINER & CONSTRUIRE des quartiers mixtes, partagés, ouverts aux nouveaux usages, en immobilier d'entreprises et logements collectifs neufs.

Au travers des 1500 logements livrés et de plus de 120 000 m² de programmes immobiliers tertiaires déjà réalisés, ALTAE bénéficie d'un savoir-faire reconnu ainsi que d'une parfaite connaissance des territoires et s'impose naturellement comme le partenaire de confiance des collectivités locales, des aménageurs et des investisseurs.

Né en 1988 en Nouvelle Aquitaine, EOVEST, Groupe familial et volontairement indépendant, regroupe cinq filiales expertes dans les métiers du bâtiment grâce à ses 3 pôles complémentaires : le Pôle Construction (DELTA CONSTRUCTION, DAUDIGEOS, IONYS), le Pôle Immobilier (ALTAE), le Pôle Service (ASC).

Acteur économique engagé, le Groupe EOVEST a développé des synergies entre les activités complémentaires de ses filiales et apporte les solutions les plus adaptées aux projets.

Fortement ancré dans la région Sud-Ouest, le Groupe EOVEST a depuis plus de 30 ans mis en place un processus de création et de partage de valeur qui met à contribution tout un écosystème local. En coordination avec les acteurs territoriaux, le groupe participe activement et durablement au développement économique et sociale de la région.

- **100% GROUPE FAMILIAL**
- **CA 2021 : 110 M€ / CA PREV. 2022 : 115 M€**
- **250 COLLABORATEURS**
- **3 PÔLES : IMMOBILIER, CONSTRUCTION ET SERVICES**
- **UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENT & INNOVATION**
- **1 FILIALE SPORTIVE : STADE MONTOIS RUGBY**



LES RÉFÉRENCES :

EVOLUTION
Programme tertiaire
BRUGES (33)



LE TRIEME
Programme mixte : Bureaux,
logements, commerces
BORDEAUX (33)



PASEO
Programme de logements
FLOIRAC (33)



**LES CRAIES
BLANCHES**
Résidence Services Seniors
MONT-DE-MARSAN (40)



Contact Presse

GRAND DAX AGGLOMÉRATION
Cécile LESGOURGUES
Service communication
06-71-13-32-96 - cecile.lesgourgues@grand-dax.fr

PLUS D'INFORMATIONS SUR : www.grand-dax.fr