

JOURNAL DE PRESSE

Juillet 2021



BAUER

Bien plus qu'un stade.

Vision

« *Encouragez l'innovation. Le changement est notre force vitale, la stagnation notre glas.* »

David M. OGILVY (concepteur - rédacteur et publicitaire britannique)

Participer au développement d'un territoire, c'est proposer un nouveau regard sur l'urbanisme, le vivre-ensemble, l'offre de services, de santé, l'accès à la culture, au sport, le respect des impératifs écologiques...

C'est un pas vers le vivant, c'est la possibilité d'aborder une nouvelle façon de construire en puisant dans une mine d'innovations...

Stade BAUER, un nouveau cycle commence

- > La genèse du projet.
- > La vision de Patrick OLLIER, président de la Métropole du Grand Paris.
- > Entretien avec Patrice HADDAD, président du Red Star FC.

p2

Un stade ouvert sur la ville et ses habitants

- > Entretiens...
Yoann CHOIN-JOUBERT, PDG du Groupe REALITES et Karim BOUAMRANE, maire de Saint-Ouen.

p3

REALITES, une vision, une utilité pour le territoire

- > « *Bien plus qu'un stade, un lieu de vie.* »

p4

Un projet architectural, une mixité d'usages

- > BAUER : une dynamique collective

p5

« *Un lieu multifonctionnel, polyvalent et surtout ouvert sur la ville.* »

- > BAUER vu par les architectes.

p6

L'intégration du Stade BAUER dans la Métropole du Grand Paris

- > La feuille de route.
- > Le projet BAUER en quelques chiffres.

p7

Stade BAUER, un nouveau cycle commence

La genèse du projet

Projets immobiliers, bâtiments tertiaires, zones de loisirs, espaces verts, sites sportifs, lieux culturels... « Inventons la Métropole du Grand Paris » est le plus grand appel à projets d'architecture et d'urbanisme d'Europe et porte l'ambition de faire émerger et construire des projets urbains et économiques innovants au cœur des territoires de la Métropole. Lauréat de l'appel à projets lancé dans le cadre d'IMGP2, REALITES travaille de concert avec la ville de Saint-Ouen-sur-Seine pour développer ce projet d'envergure et donner un second souffle à l'emblématique stade BAUER.

La vision de Patrick OLLIER, président de la MGP*

*Métropole du Grand Paris



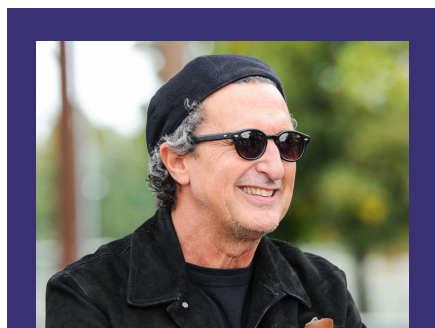
Patrick OLLIER,
président de la Métropole du Grand Paris.

« Je me réjouis que la ville de Saint-Ouen et le groupe REALITES portent ce projet phare de la deuxième édition du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » avec autant d'enthousiasme. À l'heure où nous venons de lancer la 3^{ème} édition du plus grand concours d'architecture et d'urbanisme d'Europe, BAUER est la preuve que les projets lauréats voient bien le jour malgré leur complexité. Je tiens à assurer la ville de Saint-Ouen et le groupe REALITES du soutien de la Métropole, notamment en matière d'ingénierie et de conseil, pour mener à bien cette programmation ambitieuse et emblématique du territoire métropolitain. »



Entretien avec Patrice HADDAD, président du Red Star FC

2.



Patrice HADDAD,
président du Red Star FC.

« Comment le Red Star, le vice-doyen des clubs en France, peut-il rester moderne et dans le coup ?

L'enjeu est d'être cohérent avec notre identité et continuer d'animer nos valeurs et notre ADN. Tout d'abord, nous avons un projet ambitieux qui nous projette dans l'avenir et nous sommes déterminés à être un club actif et visible sur notre territoire. Ensuite, le club défend une vision d'un football social, humaniste, populaire et accessible. Enfin, nous sommes un club de quartier, doté d'un récit épique qui voyage à travers le temps.

- Comment préserver l'ADN du club dans un stade qui fera peau neuve et va connaître autant de changements ?

Il était indispensable pour le Red Star de disposer d'infrastructures à la hauteur du projet du club. La nouvelle enceinte nous permettra de grandir et de rayonner. Le club a pour vocation de célébrer un football proche des gens, d'accueillir le plus grand nombre, d'être la locomotive d'un territoire en croissance. C'est parfaitement cohérent avec le nouveau BAUER.

- Un nouveau cycle commence. Quelle est votre feuille de route désormais ?

La feuille de route 2024 est en effet à un stade bien avancé de sa complétion. Le projet du nouveau BAUER est lancé, notre nouveau centre d'entraînement de Marville à Saint-Denis est en cours de finalisation. Reste la brique sportive avec l'objectif de remonter en Ligue 2 et d'atteindre les sommets, ainsi que de former les talents du 93.

- Un club est un facteur de lien social, un véritable connecteur inter-génération. Comment se concrétisera votre attachement à la transmission et au lien avec ce stade nouvelle génération ?

L'esprit BAUER, c'est l'esprit Red Star. Depuis 1909, nous sommes à Saint-Ouen. BAUER est constitutif de notre histoire,

de l'âme du club et le centre névralgique de la vie du supportérisme audonien dont j'estime qu'il méritait un projet sérieux et audacieux pour exprimer sa vigueur et sa passion. Enfin le Red Star LAB, notre programme artistique et culturel aura sa place dans le nouveau BAUER. C'est fondamental de pouvoir proposer à la jeunesse de notre territoire, un stade accessible à tous, en centre-ville.

- Vous avez dit « Le football n'appartient pas qu'aux hommes » seriez-vous le président le plus féministe du foot ? J'espère qu'il y a des Présidents aussi féministes que moi. Cela sera le signe que les choses avancent. Les femmes ont toute leur place sur un terrain, dans un staff, ou dans un kop. Les tribunes de BAUER sont fréquentées par des femmes de tous âges, j'aimerais qu'il

y en ait encore plus ! Lorsque j'ai nommé Pauline GAMERRE à la direction du club en 2011, j'ai été surpris d'apprendre que c'était la seule femme à la direction d'un club. Le Red Star structure et développe sa section féminine, nous avons environ 100 licenciées et avons des équipes sur l'ensemble des catégories. Les filles dans le foot ce n'est pas l'avenir, c'est le présent.

« Le football n'appartient pas qu'aux hommes »

Un stade ouvert sur la ville et ses habitants

À Saint-Ouen, le Stade BAUER va changer de visage pour devenir un lieu de vie ouvert sur la ville, utile aux habitants et respectueux des enjeux de préservation de l'environnement et de l'accessibilité. Le projet de réhabilitation dans un espace urbain contraint, maintiendra le stade en cœur de ville et le décroisement du quartier vers les rues Bauer, Michelet et les Puces. L'opération combinera un stade de 10 000 places et un ensemble immobilier de 30 000 m². Le pari de REALITES, c'est aussi la réalisation d'un chantier en site occupé qui reste animé et vivant les jours de match. Un pôle de vie est un carrefour effervescent par les énergies qui l'habitent, par le lien social qu'il fait naître. Les engagements du maire de Saint-Ouen restent les fondements du développeur territorial REALITES. Et la concertation avec les énergies de la ville, habitants, supporters historiques du Red Star FC, bénévoles d'associations sportives, dirigeants de club, ceux qui gravitent autour, les anges gardiens du stade.



Entretiens

Yoann CHOIN-JOUBERT, PDG du Groupe REALITES...



Yoann CHOIN-JOUBERT,
PDG du Groupe REALITES.

- Comment travaillez-vous avec les parties prenantes du projet BAUER ?

Depuis que nous sommes lauréat de l'appel à projets lancé dans le cadre d'IMG2, mes équipes et moi avons travaillé main dans la main avec Karim

BOUAMRANE, le maire de Saint-Ouen-sur-Seine, Patrice HADDAD, Président du Red Star FC, pour proposer un projet ambitieux. Aujourd'hui, l'expertise et l'ingénierie développées par REALITES permettent de développer des concepts d'usage innovants et des solutions adaptées aux enjeux de dynamisation des territoires. Nous sommes guidés par une ambition partagée, celle de faire vivre « *l'intelligence des territoires* ». C'est cet état d'esprit qui nous encourage à chercher l'alignement de tous les intérêts pour créer de la valeur à court, moyen et long terme.

- Qu'est-ce qui vous anime dans ce projet d'envergure ?

Le projet BAUER, que nous présentons aujourd'hui, s'inscrit dans une dynamique très forte. Nous sommes déterminés à nous enraciner dans ce territoire de la Seine-Saint-Denis si riche, et à écrire collectivement une nouvelle page de la grande histoire humaine, sportive et urbaine autour du Stade BAUER. Le Groupe est également fier d'être

associé au Red Star. C'est un club mythique qui fait partie intégrante de l'ADN de Saint-Ouen. Rénover le Stade BAUER est une magnifique opportunité. Nous sommes conscients que nous prenons part à une très belle aventure sportive, humaine et territoriale.

- Avec ce projet d'envergure le Stade BAUER, quelle est votre ambition ?

Le Stade BAUER est un lieu emblématique, de ferveur populaire et chargé d'histoire. Notre objectif est d'ouvrir le stade sur la Ville, d'en faire un équipement utile aux habitants, tout en intégrant très fortement les enjeux essentiels de préservation de l'environnement ou des mobilités.

C'est un lieu d'éducation par le sport, porteur de sens et de valeurs, inscrit dans la vie de son quartier et de ses habitants. Ce site vivra à travers le sport mais pas seulement, puisqu'avec la BAUER BOX, nous créons également l'opportunité d'avoir sur ce territoire, une nouvelle destination unique, dédiée aux sports et aux cultures urbaines pour tous.

...et Karim BOUAMRANE, maire de Saint-Ouen

- Que représente le Stade BAUER pour les audoisiens, au quotidien ?

Le stade fait partie de notre patrimoine et notre histoire. Toutefois, se dégradant sans une rénovation totale et n'étant fréquenté finalement que par le Red Star, il était là, présent, comme un objet du paysage dans lequel des familles ont vécu de grands moments autour du football notamment. Notre ambition, avec la rénovation confiée au groupe REALITES, est de l'ouvrir pour qu'il soit un lieu convivial et dynamisant pour le quartier tout proche. Il sera aussi un haut lieu pour l'attractivité de notre ville en lien avec les Puces à proximité. Enfin, il s'inscrit dans un parcours qui mènera chacun jusqu'à la Seine.

- Comment les habitants ont-ils été associés à l'élaboration du projet ?

Depuis notre arrivée à la municipalité en juin 2020, nous avons associé les habitants sur l'ensemble des grands projets comme le Village Olympique, le

Grand Hôpital de Saint-Ouen, la Rénovation urbaine. Le calendrier du projet BAUER a démarré très tôt et nous avons consulté massivement en novembre. Nous avons également mis en place des réunions régulières avec les élus de la majorité et de l'opposition, mais aussi avec les supporters, ainsi que des visioconférences avec les riverains.

- En quoi ce projet s'inscrit-il dans une dynamique de développement territorial sur le long terme ?

Le Stade BAUER s'inscrit dans notre dynamique d'une ville sécurisée, apaisée, fraternelle et écologique (SAFE). Nous voulons du beau pour nos habitants, nous visons l'excellence pour les audoisiens. BAUER est pleinement investi de cette dynamique. Nous pouvons l'affirmer : BAUER est le premier acte du changement de regard sur notre ville. L'implantation de la DGSJ à proximité, le futur quartier des athlètes olympiques, l'aménagement des Berges de Seine, le traitement positif de la ré-

novation urbaine, la poursuite de la ZAC des Docks... Autant de projets positifs qui vont restructurer la ville et changer le quotidien des habitants.



Karim BOUAMRANE,
maire de Saint-Ouen.

REALITES, une vision, une utilité pour le territoire

« Bien plus qu'un stade, un lieu de vie »

À horizon 2025, le nouveau BAUER conçu, par REALITES en collaboration avec l'ensemble des parties prenantes du territoire, se destine à devenir un nouveau lieu de vie ouvert sur la ville, vivant 7 jours sur 7, à la fois lieu de ferveur populaire et pôle de vie. Incarné par ses bureaux, ses espaces de travail collaboratifs, ses commerces et ses services, notamment de santé, chacun y trouvera une place et pourra vivre une expérience privilégiée dans la BAUER BOX : travailler, flâner, se restaurer, prendre soin de soi et se divertir le tout sur 30 000 m². La BAUER BOX proposera ainsi une multitude d'offres et de services qui faciliteront la vie des audoniens, créeront du lien, animeront la ville et feront émerger les talents.

Bien plus qu'un stade c'est un lieu de vie. BAUER s'ouvre avec encore plus de force sur les quartiers : « Saint-Ouen est une ville qui vibre sous l'intensité du football, de sa diversité et sa richesse »*.

*Extrait article Slate « Joue-là comme St Ouen-sur-Seine »

« Une capacité à s'investir et à s'inscrire dans la durée »

À travers ce projet, le Groupe REALITES démontre sa capacité à tenir ses engagements, à prendre des risques et à les assumer. Partageant une vision commune avec la municipalité de Saint-Ouen, le groupe compte s'investir durablement aux côtés du territoire et de ses parties prenantes. Pour preuve, REALITES est devenu, en 2020, actionnaire du Red Star FC pour accompagner son développement et son ambition sportive bien au-delà de la mise à disposition d'un équipement sportif.

Porté par ses valeurs, inscrites dans ses statuts d'entreprise à mission depuis janvier 2021, et consolidé par sa capacité à allier son expertise en maîtrise d'usage et maîtrise d'ouvrage, le Groupe REALITES

compte bien mettre toute son ingénierie dans la réussite de ce projet, toujours dans un souci d'intérêt collectif.

« Un projet à impact positif pour le territoire »

En transformant le stade et en proposant un nouveau pôle de vie, le projet BAUER symbolise la mutation d'un quartier et accompagne le rayonnement de toute une ville sur l'ensemble de l'Île de France. Dans cette optique d'attractivité des territoires, « BAUER demain » offre de nouvelles perspectives de développement économique pour Saint-Ouen. Il amorce la création de nouvelles synergies autour du sport, de la santé, des cultures urbaines et bien plus encore, qui seront bientôt toutes réunies en un lieu unique à BAUER.

« Un projet immobilier de 30 000 m² créateur d'emplois »



La BAUER BOX vue de la rue

Un projet architectural, une mixité d'usages

BAUER : une dynamique collective

En juin 2019, lauréat de la 2^{ème} édition de « Inventons la Métropole du Grand Paris », le plus grand concours d'urbanisme et d'architecture d'Europe lancé par la Métropole du Grand Paris, le Groupe REALITES travaille main dans la main avec la ville de Saint-Ouen et le Red Star FC pour proposer un stade fidèle à son histoire et capable de répondre aux objectifs de transition écologique, économique et sociétales fixés par Karim BOUAMRANE, maire de Saint-Ouen et son équipe municipale. Associé aux agences d'architecture SCAU et Clément BLANCHET et à l'agence de design Saguez & Partners, REALITES conçoit le nouveau BAUER : un stade moderne tourné vers la réussite de son club historique le Red Star FC. Un nouvel équipement tourné vers sa ville et ses habitants, un nouveau lieu de vie qui conjugue sports et cultures urbaines au pluriel.

L'équipe d'architectes, composée de SCAU Architecture et de Clément BLANCHET Architecture, a voulu donner à BAUER un style à l'anglaise avec une esthétique brute et industrielle. Cet univers urbain sera le théâtre de manifestations éphémères, culturelles valorisant les artistes locaux : graffeurs, rappeurs, danseurs... BAUER sera le nouveau QG de l'expression artistique.

Au-delà de ce style brut, le nouveau stade du Red Star mettra un point d'honneur à valoriser le végétal avec plus de 2 000 m² de toits-terrasses végétalisés et 600 m² d'espaces verts en pleine terre. L'engagement écologique sur ce projet est également un marqueur important avec la réutilisation des matériaux de l'ancien stade.

Un projet qui tient le cap, après 2 ans de discussions, négociations, réflexions avec les parties prenantes du territoire (élus et services de la ville et de Plaine Commune, club, représentants des supporters, riverains, citoyens, entreprises), le projet a su évoluer mais reste fidèle à la philosophie du projet lauréat du concours IMGP2. La programmation a été réfléchiée pour répondre aux besoins de la ville et de ses habitants comme la réévaluation de la superficie de la BAUER BOX passant de 30 000 m² à 40 000 m² initialement prévus ou encore un stade plus modeste avec une capacité de 10 000 places maximum et l'ouverture de commerces de proximité. Le nouveau Stade BAUER c'est avant tout un projet en concertation avec les citoyens qui prend en compte les spécificités du territoire.

5.



Vue sur la BAUER BOX et la tribune Ouest (à gauche)

« Un lieu multifonctionnel, polyvalent et surtout ouvert sur la ville. »

Les espaces d'aménagement sportif sont devenus un enjeu de taille. Au-delà d'un stade dédié au football, ces équipements dépassent désormais très largement l'univers sportif et répondent aux besoins et enjeux des villes comme l'explique très clairement l'agence SCAU architecture : « *Le devenir des grands équipements sportifs et leurs inexorables mutations font partie de nos réflexions d'agence. Le stade de demain doit être un lieu multifonctionnel, polyvalent et surtout ouvert sur la ville. Loin des arènes figées dédiées exclusivement à la pratique sportive, le nouveau BAUER a été conçu comme un projet urbain stimulant et durable avec une intériorité sans cesse en mouvement, un espace de vie dynamique, de partage, à l'image du quartier et du Red Star FC, qu'il incarnera.* » Un besoin de franchir les limites établies en offrant aux citoyens un lieu aux multiples facettes pour chaque audonien. « *Notre intervention doit permettre d'inscrire le projet BAUER dans un dispositif urbain élargi, qui permettra notamment de reconsidérer l'identité du site en lien avec le Marché aux Puces, la ville de Saint-Ouen-Sur-Seine et son rôle dans la métropole du Grand Paris. En résulte une proposition inédite qui travaille la complémentarité du stade avec sa « box » servante. C'est à la fois un temple pour les supporters et un grand magasin pour les audoniens. Le stade est la ville. La ville est le stade.* » complète Clément BLANCHET.

SCAU

clement
blanchet
architecture

6.



« *Le Stade BAUER est un site historique, authentique et atypique. Au plus proche des valeurs de l'agence Saguez&Partners, il est ancré dans le territoire de Saint-Ouen-sur-Seine, fidèle à son identité populaire et son militantisme social et culturel. Aux côtés des équipes REALITES et SCAU/CBA, Saguez&Partners est fier de participer à la transformation de ce stade iconique. Ce projet est l'occasion d'apporter un nouveau souffle à ce quartier et de marquer son empreinte urbaine sur la région en faisant rayonner son graphisme percutant, identitaire et énergétique. Il vient renforcer les liens avec les riverains en créant un lieu qui rassemble tous les milieux sociaux et toute la diversité du territoire : supporters, travailleurs, étudiants, joueurs, riverains, touristes, entreprises... Pour répondre aux attentes fortes des audoniens et franciliens, l'agence a enrichi le stade de nouveaux usages pour prendre soin de soi et des autres. Marqués par le sport et la culture urbaine, les espaces extérieurs seront évolutifs, ouverts à tous, à tout moment : les jours de match et d'événements comme le reste de la semaine. Le quartier se verra transformé en un terrain de jeu, de découvertes et de partage : liberté de créer, de bouger, d'apprendre, de courir, de danser, de chanter... Un espace à voir, à expérimenter et à partager tous ensemble !* »



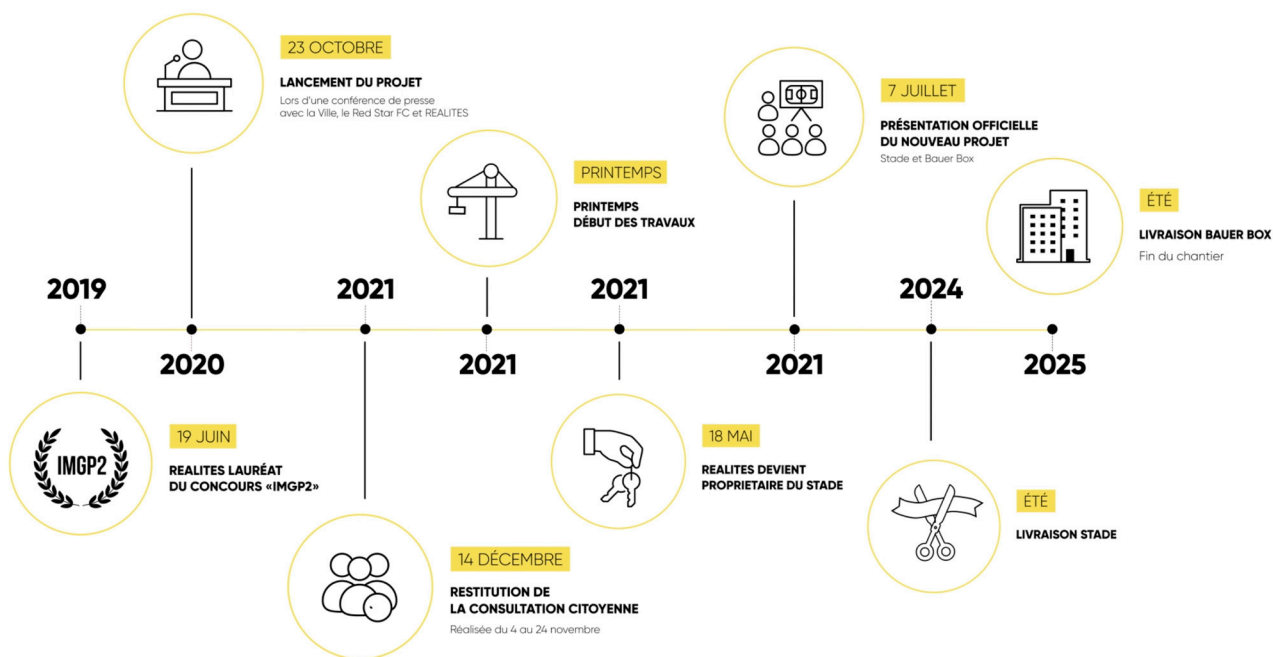
La BAUER BOX vue de la rue

L'intégration du Stade BAUER dans la Métropole du Grand Paris

Aujourd'hui, le site du Stade BAUER s'étend sur 2,7 hectares sur lesquels se trouvent le stade du Red Star FC et d'autres équipements publics. Peu ouvert sur les espaces publics sauf au nord, il est inscrit dans un tissu mixte et dense d'habitat collectif et individuel et d'activités économiques et industrielles. Piloté par REALITES sous l'impulsion de la Métropole du Grand Paris (MGP) et de la ville de Saint-Ouen, le nouveau BAUER verra le jour en 2024. Situé à 1,7 km du village des athlètes, le Stade BAUER pourrait devenir après sa rénovation l'un des sites d'entraînement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. En 2025, l'ensemble de l'opération sera terminée avec la livraison de la BAUER Box.

La Métropole du Grand Paris, intercommunalité créée en 2016, regroupe Paris, les 123 communes des trois départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne et 7 communes des départements limitrophes de l'Essonne et du Val d'Oise. Soit près de 7,5 millions d'habitants. Présidée par Patrick OLLIER, maire de Rueil-Malmaison, la MGP a pour compétences, le développement et l'aménagement économique, social et culturel, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du cadre de vie, l'aménagement de l'espace métropolitain ainsi que la politique local de l'habitat. Grâce à son rayonnement international, la MGP se positionne sur des projets d'envergure qui produisent des bénéfices économiques, sociaux et environnementaux.

La feuille de route



Le projet BAUER en chiffres

Un site de
2,7 ha

2024
livraison du stade

600 m²
d'espaces verts

10 000
places

30 000 m²
de programme mixte
(hors stade)

Zoom sur REALITES

Voilà 17 années que REALITES, Groupe de développement territorial, solidement implanté dans le Grand Ouest, affirme son leadership dans son métier. Qu'il s'agisse de logements, d'ensembles tertiaires et commerciaux, de résidences pour personnes âgées ou encore de contrats de promotion, le Groupe a toujours choisi de placer au cœur de son activité la prise en compte des besoins de ses clients et de ses partenaires. Fidèle à ses engagements, REALITES, Groupe de développement territorial qui construit et réalise, en collaboration avec les collectivités, de nouvelles solutions porteuses de sens, créatrices de valeurs, d'attractivité et de développement économique, s'attache à faire émerger et vivre des projets qui répondent aux besoins des territoires.

REALITES en quelques chiffres

204 M€

de chiffre d'affaires en 2021

+ 20 %

de CA en 2020 vs 2019

620

collaborateurs

800 M€

de chiffre d'affaires visé en 2025

padam⁺
Media & Public Relations

RELATIONS AVEC LES MEDIA

padam RP | Pauline CHOTEAU

10, bd de la Prairie-au-Duc – 44200 Nantes | 10, rue Treilhard – 75008 Paris

02 51 86 19 06 | media@padampadampadam.fr | padampadampadam.fr



MAIRIE DE
SAINT-OUEN-SUR-SEINE

