



Commerce de proximité : favorisons l'achat local

Facteurs de vitalité économique, mais également vecteurs de lien social, les commerces contribuent à l'attractivité d'une ville, forgent son identité et constituent l'âme vivante des quartiers. Autant de raisons pour lesquelles l'amélioration du tissu commercial est un enjeu majeur pour Le Kremlin-Bicêtre, auquel s'attèle la municipalité.

Avec la crise sanitaire et la succession de fermetures des magasins jugés « non essentiels » par le gouvernement, les Kremlinois se sont soudain rendu compte de l'attachement qu'ils portaient à leurs commerces.

« J'avoue, le fait de venir boire un verre avec des amis ou tout simplement aller faire les boutiques avec mes copines, ça m'a vraiment manqué pendant le confinement », confiait ainsi Marjorie, le 19 mai dernier, au moment de la réouverture des terrasses. Pour l'occasion, la municipalité avait autorisé leur installation gratuite sur l'espace public ainsi que sur des places de stationnement jusqu'au 30 octobre 2021. Une mesure bienvenue dans un contexte difficile pour les restaurateurs. « Avec la pandémie, j'ai perdu environ 40 % de mon chiffre d'affaire, explique ainsi le patron du bar « Chez Mano », rue du Général-Leclerc. Ce qui m'a sauvé, ces sont les terrasses gratuites qui ont partiellement compensé mes pertes. »

Durant le confinement, la Ville a également participé à hauteur de 900 € à l'opération « chèque numérique » porté par la Région et la CCI du Val-de-Marne, pour tous les commerces désirant numériser leur activité.

Dynamiser et diversifier

Si, pour de nombreux Kremlinois, le commerce local est un sujet de préoccupation important, certaines enseignes souffrent d'un contexte économique difficile, de la concurrence parisienne mais aussi d'une image qui nécessite d'être améliorée. ▶▶▶

DÉCRYPTAGE



« L'avenue de Fontainebleau a changé d'allure, fait ainsi remarquer Jean-Marc, un vieil habitant de la ville. Avant, on trouvait beaucoup de magasins différents : du prêt à porter, des magasins de meubles, de maroquinerie, de vêtements pour enfant... Maintenant, on trouve surtout des marchands de sandwiches à emporter ! Un peu de diversité, ça ne ferait pas de mal ! »

Un constat partagé par nombre de Kremlinois.

Consciente de cette situation, la municipalité se mobilise pour soutenir et dynamiser le commerce local et attirer de nouvelles enseignes qui répondent d'avantage aux besoins des habitants. Pour cela, la Ville a missionné la SEMAEST (voir page 16), une société publique spécialisée dans la revitalisation du commerce de proximité, pour faire un bilan de l'existant et trouver des solutions pour améliorer l'offre commerciale. Il en ressort que si la ville compte 242 cellules commerciales, principalement situées le long de l'avenue de Fontainebleau (210 commerces) et perpendiculaires de l'avenue Eugène-Thomas et de la rue du Général-Leclerc, certaines activités sont sous-représentées, comme l'alimentaire (31 boutiques), tandis que d'autres possèdent un caractère répétitif, notamment la coiffure (22 établissements) et, plus encore, la restauration rapide, qui occupe à elle seule 12 % des cellules commerciales. D'autre part, si l'avenue de Fontainebleau propose une offre fournie, elle s'appuie surtout sur une clientèle « de flux » qui ne répond que partiellement aux besoins de la population.

Mutation sociologique et préemptions

Car depuis quelques années, celle-ci a changé. Bénéficiant d'une forte attractivité, notamment par sa proximité avec la capitale, facilement accessible par le métro, Le Kremlin-Bicêtre connaît une forte mutation sociologique. Entre 2017 et 2021, on constate en effet une diminution significative des employés (-13,4 %) et des ouvriers (-3 %), tandis que, dans le même temps, la part des cadres a bondi de 20 %, portant le revenu médian des ménages à un peu plus de 22 000 €. La volonté de la municipalité est d'accompagner ce



renouvellement sociologique en favorisant la diversification commerciale pour mieux répondre aux besoins de tous les Kremlinois, que ce soit les jeunes ménages, les familles, les personnes âgées comme les nouveaux habitants. Une stratégie qui vise au renforcement du commerce de proximité, alimentaire notamment, et à la redynamisation du centre-ville, en particulier rue du Général-Leclerc et avenue Eugène-Thomas.

Dans cette optique, la municipalité a engagé depuis un an dans une politique volontariste de préemption de commerces. Toute cession de fonds de com-



242
commerces
sur la ville

50 %
des commerces
se situent avenue
de Fontainebleau

31
boutiques
alimentaires

16
cellules
commerciales
inoccupées

1 120
emplois générés
par l'activité
commerciale



« Nous voulons diversifier le commerce local afin de mieux répondre aux attentes des Kremlinois. La période actuelle est marquée par des changements dans les comportements des consommateurs et dans le choix des produits. L'essor des

plateformes en ligne américaines fragilisent le commerce de proximité. Ne soyons pas résignés. Le commerce du coin de la rue est essentiel pour l'animation de notre ville, son cadre de vie, mais également pour l'emploi. Les fêtes de fin d'année arrivent, privilégions l'achat local pour se faire plaisir et faire plaisir à nos proches ! »

Corinne Bocabeille, maire-adjointe chargée du commerce

merces fait l'objet d'une déclaration préalable adressée à la mairie par le cédant, dans laquelle il précise le projet du repreneur. Dans ce cadre, en février dernier, la Ville est devenue propriétaire du magasin situé au 17, rue du Général-Leclerc, dans les locaux anciennement tenus par la crêperie « Le chaudron breton ». Une procédure de rétrocession au profit d'un nouveau commerce de bouche est en cours. Autre préemption, celle d'un fonds de commerce avenue Eugène-Thomas, décidée en mai dernier, dont la vente au profit de la Ville devrait aboutir, pour la mise en place d'un nouveau commerce de proximité dans le courant de l'année prochaine. « La Ville se positionne ainsi dans un rôle de facilitateur et d'accompagnateur vis-à-vis des porteurs de projets commerciaux nouveaux, permettant d'élargir l'offre de service et de produits », indique dique Corinne Bocabeille, maire adjointe chargée du commerce.

Nouvelle impulsion

Le Kremlin-Bicêtre s'inscrit également dans une longue tradition commerciale liée à la présence du marché forain. Constitué de deux pôles – alimentaire et manufacturé – celui-ci est actuellement régi par un délégataire de service public, dont le contrat arrive à expiration le 1^{er} mars 2022. À cette date, le marché changera de mode de gestion pour passer en régie publique. Une reprise en main qui, à terme, permettra de faire évoluer l'offre marchande vers une plus grande diversité, une meilleure qualité et des produits en circuits courts et bio. « La régie publique a deux avantages : d'abord elle permet de ne pas recourir à une société privée, ensuite elle garantit pour la ville un réel pouvoir d'action pour faire évo-

luer le marché », précise Jean-Luc Laurent, maire du Kremlin-Bicêtre. Redonner du souffle au commerce local passe aussi par la lutte contre la vacance des locaux commerciaux. Ainsi sur le haut de l'avenue du Général-Leclerc, le projet de l'îlot Rossel (voir page 18) prévoit de redonner une nouvelle impulsion au tissu commercial de proximité, en permettant l'implantation de nouveaux commerces dans les locaux actuellement abandonnés. Un peu plus loin, le projet d'aménagement du 4, place Jean-Jaurès (voir page 19) donnera naissance à la création d'une brasserie, qui concourra à une nouvelle centralité commerciale du quartier.

La répartition géographique des commerces sur la ville est également un enjeu majeur pour assurer l'équilibre entre les différents quartiers. Le rapport de la SEMAEST a pointé du doigt la concentration des commerces sur le bas de la ville, le haut n'étant couvert que par deux petits pôles « d'hyper proximité », avenue Charles-Gide et boulevard Chastenet-de-Géry. Aussi la municipalité a engagé une réflexion en vue de créer un nouvel espace commercial, composé de locaux en rez-de-chaussée à l'entrée de ville sud-ouest, à proximité de la future gare de la ligne 14 « Kremlin-Bicêtre Hôpital »

Autant de projets qui ne doivent pas faire oublier aux Kremlinois que la vitalité commerciale de notre ville dépend aussi de leur volonté. Alors, pour les fêtes de fin d'année, faisons aussi un cadeau à nos commerçants : achetons local !

DÉCRYPTAGE

« La force d'Okabé est de drainer des enseignes »

Karl-Stéphane COTTENDIN

Directeur des opérations de la Société des Grands-Magasins

Le Mag' : Okabé est un centre important, tant en termes de commerce que d'activités professionnelles. Comment se passe son insertion dans le tissu commercial local ?

Karl-Stéphane Cottendin : Okabé a une vocation de locomotive avenue de Fontainebleau, notamment par la présence d'Auchan, mais aussi d'une offre diversifiée de prêt-à-porter, de beauté, de restauration et bientôt de fitness avec l'ouverture d'une salle de sports sur 1500 m² prévue en 2022. L'insertion dans le tissu commercial local d'Okabé est sa force : il sait drainer des enseignes nationales ou internationales (H&M, New Yorker, Nicolas, McDonalds, etc.). Le centre a aussi vocation à être un lieu de développement des enseignes complémentaires au commerce de centre-ville. Il n'y a pas de concurrence particulière entre les commerces de centre-ville et ceux d'Okabé, les deux sont un ensemble. Nous avons pu constater que Le Kremlin-Bicêtre est une des villes où le centre commercial fait le plus partie du tissu commercial local.

Comment se porte Okabé après bientôt 2 ans de pandémie et leur lot de fermetures et des restrictions ?

Cette période a été très dure. Nous sommes devenus propriétaires d'Okabé fin 2019, nous avons commencé à faire des travaux début 2020 pour préparer des implantations à venir. 6 mois après notre reprise, tous les rideaux étaient fermés. Nous avons été très agréablement surpris par la force de la reprise à chaque réouverture, à la fin du premier confinement, en décembre 2020, en avril dernier à nouveau. On a à la fois des clients fidèles, mais aussi des nouveaux clients avec une capacité de rayonnement de plus en plus importante. Ces mois de fermeture ont ralenti notre travail, mais paradoxalement nous ont aussi donné du temps pour travailler plus en profondeur certains dossiers.



Quels sont les projets pour les mois à venir, en matière de développement commercial notamment ?

Depuis notre arrivée nous avons comblé la vacance commerciale, il reste 3 cellules. L'arrivée de ces enseignes suppose quelques travaux mais nous serons complets courant 2022. L'enseigne « Normal » a ouvert récemment, c'est une vraie fierté pour nous et ils sont très contents de leur arrivée. Plusieurs installations nouvelles sont prévues en 2022. Outre une salle de sport, un tiers-lieu « La troisième place », qui a déjà ouvert à Roubaix depuis 1 an, verra le jour avec un espace de 600 m² dédié à la fois à des ateliers autour de la jeunesse, l'entrepreneuriat, l'orientation, la parentalité, etc., mais aussi un espace co-working, ludothèque et une grande cuisine familiale. Cet espace traitera des sujets de réinsertion et de professionnalisation, avec une vocation sociale. Nous sommes un gros cœur d'activités au Kremlin-Bicêtre, avec une population mixte. Environ 20 000 personnes par jour passent par Okabé, la force d'un tiers-lieu en centre commercial permet d'accueillir plus facilement et contribue à briser les tabous autour de la demande d'aide et d'accompagnement. En 2022, nous allons également renforcer la politique RSE et la réduction de la consommation d'énergie avec un programme de travaux d'amélioration de la consommation énergétique, pour un centre commercial qui réponde rapidement aux normes de demain.



QU'EST-CE QUE LA SEMAEST ?

Créée en 1983, la SEMAEST, Société d'économie mixte de la Ville de Paris, apporte son expertise sur le commerce de proximité auprès des collectivités territoriales. Missionnée dernièrement par la ville du Kremlin-Bicêtre pour redynamiser le commerce local, la SEMAEST a fait depuis 2004 du développement économique des commerces de quartier son activité principale. Vecteur d'attractivité, d'animation et de qualité de vie des centres villes, son action favorise

l'installation de commerçants et d'artisans dans les zones touchées par l'abandon des petits commerces. Sa mission : y implanter des activités de proximité pour répondre aux besoins des habitants. Commerces alimentaires en circuit court, librairies, équipements, initiatives collaboratives et solidaires... Ce sont déjà plus de 650 locaux commerciaux qui ont été réaffectés par la SEMAEST à Paris et en banlieue, avec pour mot d'ordre de privilégier les concepts innovants, porteurs de lien social et d'emploi local.

Tri-Matelots

POISSONNERIE - TRAITEUR



Boutique ouverte le mercredi, vendredi et samedi.
Marché le jeudi et dimanche

8 bis, rue du 14 juillet,
94 270 Le Kremlin-Bicêtre, 01 46 58 77 25

Boutique ouverte pendant les fêtes



Une résidence médicalisée près de chez vous



Située en centre-ville et facile d'accès, la **Résidence Bicêtre** vous accueille dans un cadre sécurisé et adapté.

- Plusieurs formules d'accueil pour seniors autonomes ou en perte d'autonomie
- Unité Alzheimer
- Permanence infirmière jour
- Hébergement en chambres individuelles

Résidence Bicêtre

21 avenue Eugène Thomas
94270 Le Kremlin-Bicêtre
Tél. : 01 85 53 26 77
www.residencebicetre.com



AS DE TABLE... a ouvert ses portes fin septembre 2017, en plein Cœur de la Ville de Chevilly-Larue (94), au 9 Place Nelson Mandela. Nous vous proposons des produits fermiers de producteurs locaux et régionaux en circuit court, vous y trouverez également des fruits et légumes de saison extra-frais, des produits d'épicerie mais également des fromages fermiers au lait cru ainsi que des produits en vrac (thé, tisanes, café, pâtes, légumineuse...).

Et tous ces produits proviennent des producteurs qu'Audrey déniché dans nos belles régions françaises chaque année...

Une restauration simplement bonne avec les produits de la boutique, ouvrira dans les prochaines semaines. Possibilité de privatisation de salle.

Horaires d'ouverture De La Boutique :
Mercredi, vendredi et samedi : 9h30 à 19h30
jeudi : 16h00 à 19h30

Le Marché : tous les dimanches matin de 8h00 à 13h30 : Marché du Kremlin-Bicêtre (94), avenue de Fontainebleau, en face de la Brasserie "À la Comète".

Tel : +33 (0)9 81 67 06 00
Mobile : +33 (0)6 64 32 33 61
Mail : laboutique@asdetable.com
Site web : www.asdetable.com



Possibilité de commander vos fruits et légumes et autres produits par mail. Pour plus d'informations, écrivez à commande@asdetable.com