

Le centre-ville

J'avais consacré [un article](#) (juillet 2025) à l'évolution du commerce dans le centre-ville de Rambouillet et je n'y avais pas caché mon pessimisme quant à son évolution.

C'est donc avec grand intérêt que j'ai lu, dans le numéro 4090 de « Toutes les Nouvelles » (13 mai 2026) sous le titre « *Ce qui change dans les commerces en mai* », que plusieurs ouvertures sont en cours, même si cela ne me rend pas beaucoup plus optimiste.

Pourquoi sommes-nous sensibles à la fermeture des commerces dans les centres -villes ? Une réaction de consommateur, déçu de ne plus pouvoir y faire ses courses ? Un sentiment de solidarité envers les commerçants obligés d'arrêter ?

Non, naturellement ! Les commerces ferment parce que nous trouvons plus avantageux, plus commode, pour ne pas dire plus agréable, de profiter des grandes surfaces, ou de commander sur internet ! Et quand nous regrettons *avec sincérité* la fermeture d'une petite boutique où nous n'allions que deux fois par an pour un achat de dépannage, c'est uniquement parce que nos rues perdent l'animation qui en faisait le charme. Quoi de plus triste qu'une vitrine fermée sur laquelle restent collés des lambeaux d'affiches jamais retirés ?

Je reviens ici sur les difficultés du petit commerce, et notamment sur un débat qui a opposé commerçants et consommateurs en 1976 : la rue piétonne.

Remontons le temps

C'est son emplacement géographique, à la sortie de la forêt d'Yveline, et au carrefour des routes de Chartres, d'Orléans, de Dourdan, et plus tard de Versailles et de la vallée de Chevreuse, qui a permis le développement de Rambouillet. Elle a reçu un [relais de poste](#) au milieu du XVII^{ème} siècle (en face de l'ancienne église) et le [chemin de fer](#) s'y est arrêté dès 1849.

Son [marché hebdomadaire](#) concédé par le roi Henri IV, en confirmation d'un usage déjà mentionné en 1399, lui a conféré une supériorité évidente sur les hameaux des alentours.



Le marché se tenait tous les samedis, d'abord le long de la rue principale, puis sur la place de l'ancienne église, près du château. La ville possédait là des halles qui ont été transférées sur la place du Marché (place Félix Faure) quand ont été construits l'hôtel du bailliage (l'actuelle mairie) et la prison. Elles ont été ensuite définitivement démolies, et le marché s'est tenu sur les places du Marché -aux-Grains (place de la Libération) et celle du Marché-aux-Herbes (place Marie Roux). Les deux foires annuelles de la

Quasimodo et de la Saint-Lubin avaient une importance régionale.

Les commerces de la rue principale prospèrent avec la clientèle locale, mais aussi avec du négoce à plus grande échelle : le marché aux grains de Rambouillet comme les marchés de viande d'Épernon alimentent Paris dont les besoins ne cessent d'augmenter, par la route puis par le train. Auberges, et cafés se multiplient... Ce sont des lieux de rencontre, les affaires s'y concluent, les informations y circulent. Oserai-je dire qu'ils sont aussi importants que les églises pour unir une communauté ? (Entendez une *communauté d'hommes* dont les *honnêtes femmes* sont exclues, mais c'est un autre sujet...)

Quand Rambouillet devient domaine aristocratique puis royal, la ville attire toute une clientèle solvable dont vont continuer à profiter les hôtels et les restaurants en attendant la naissance du tourisme qui leur donnera pendant près d'un siècle un second souffle.

Le procureur fiscal François Petit (voir [mon article de 2021](#)) en établit le décompte en 1763, lorsque la ville compte 2 227 habitants (en incluant les hameaux qui en dépendent). Il y a alors 12 aubergistes et 20 cabaretiers parmi les 28 professions recensées.

J'ai demandé à l'Intelligence Artificielle de trouver un document ancien montrant la rue de Gaulle... *ou de l'inventer pour nous* . Voici le résultat. Vous n'êtes pas convaincu quant à l'authenticité de ce document ? J'avoue avoir moi-même quelques doutes !



Dans la rue principale se côtoyaient commerçants et artisans. Certes, la rue était bruyante, malodorante, avec un égout à ciel ouvert, du sang qui coulait devant l'échoppe du boucher lorsqu'il tuait une bête, des animaux errants, des chariots qui se croisaient difficilement et dont les cochers s'invectivaient et en venaient parfois aux mains... mais elle était profondément *vivante*. Ne voyez pas de nostalgie dans mes propos : aucun de nous n'aurait souhaité vivre à cette époque ! Et toute l'histoire de la rue de Gaulle –comme celle de toutes les rues des centres-villes– découle de la légitime volonté des riverains de mettre fin à toutes les nuisances de cette activité professionnelle.

Au fil des siècles la rue a été pavée. [Les égouts](#) enterrés. Des normes d'hygiène et de sécurité l'ont rendue plus agréable à vivre. Dès 1798 le relais de poste a été déplacé à l'entrée du boulevard Voirin (du Mal Leclerc) pour ne plus perturber la circulation du centre-ville. Les artisans en ont été chassés progressivement vers des rues moins passantes, puis hors du centre vers des zones d'activité.

Les petits commerces se sont approprié la rue, reprenant l'emplacement d'anciens hôtels, et substituant aux derniers immeubles d'habitation des rez-de-chaussée commerciaux, avec appartement à l'étage souvent privé de sortie directe sur rue.

La révolution industrielle a multiplié les produits manufacturés et créé de nouvelles professions.

Dans l'annuaire de 1910, on recense encore à Rambouillet 14 aubergistes-hôteliers, 32 cafetiers -débitants mais aussi 19 épiciers, 7 bouchers, 5 charcutiers parmi les 71 professions répertoriées, dont les 2/3 n'existaient pas au siècle précédent.

Un grand nombre de magasins se transmettent d'une génération à l'autre. La médaille obtenue à une Exposition Universelle fait la renommée d'un



produit local. Les enfants continuent à privilégier le commerçant qui servait leurs parents, voire leurs grands parents (et continuent à boycotter celui qui a failli une fois car une réputation se défait plus vite qu'elle ne se bâtit).



Pendant longtemps la rue de Gaulle est un emplacement de premier choix, où les fonds de commerce prennent de la valeur et les loyers ne cessent d'augmenter. La demande pour des emplacements dépasse nettement l'offre, et chaque promotion immobilière en crée de nouveaux.

Le tournant

A la fin des Trente Glorieuses les entreprises peinent à augmenter les salaires. Pour que le pouvoir d'achat poursuive une progression à laquelle l'électeur pense avoir droit, les gouvernements successifs encouragent le développement des *grandes surfaces*. Après Intermarché à la Villeneuve, Rambouillet autorise l'ouverture d'un Carrefour dans la zone du Bel-Air.

Réalise-t-on bien qu'un hyper-marché conduira obligatoirement à la ruine nombre de petits commerces du centre-ville ? Nos élus se donnent bonne conscience : les différentes formes de commerce seront complémentaires; la clientèle qui viendra de loin pour Carrefour profitera au centre-ville... Et ils sont pragmatiques : si Carrefour ne peut pas s'installer à Rambouillet, il ira au Perray-en-Yvelines, et le petit commerce ramboliteain subira les mêmes inconvénients, sans aucun profit pour les finances locales !

Dans tout le pays, les commerçants qui ont connu un âge d'or depuis la Libération avec leur rôle de conseil irremplaçable et la disponibilité de leur offre, réalisent qu'ils vont être les victimes, non d'une crise ponctuelle, mais d'une révolution profonde. La peur du déclassement pousse une population profondément individualiste vers des groupements de défense : Poujade sous la IV^{ème} république, Gérard Nicoud et le CID-UNATI dans les années 70.

A Rambouillet, l'association commerciale qui vient d'être réactivée attend de la municipalité des aides.



Le parking

C'est l'exemple type du problème qui n'a pas de solution !

Il n'y a, en 1976, que 1700 places de parking dans le centre -ville, et une partie de l'attrait de Carrefour viendrait de la difficulté à se garer en ville. Est-ce vraiment la principale raison ? Probablement pas, mais il est vrai que c'en est une, et les commerçants exigent des solutions.

Mais lesquelles ? Si le parking est libre, il sera occupé par des voitures «ventouses», à commencer par celles des commerçants eux-mêmes, puisqu'aucun ne dispose d'une place de stationnement. Si des parkings éloignés sont aménagés le client pressé fera-t-il 500m à pieds pour aller chercher une baguette ! Et quand il pleut ?

Si le parking est payant, les emplacements se libéreront... mais payer pour les quelques minutes d'une course ? Une contravention subie (méritée ?) et voici un client définitivement perdu !

Aujourd'hui la solution trouvée associe une 1/2h de gratuité à une tolérance zéro, et passage d'un contrôleur avec une fréquence redoutable ! Il semble qu'elle soit considérée comme un pis-aller satisfaisant.

La rue piétonne

Dans les années 70, les professionnels du commerce, conseillers de la CCI et experts auto déclarés, s'enthousiasment pour les quartiers piétonniers. Des villes anciennes dont le centre était asphyxié par le trafic automobile en créent avec succès, bien avant la prise en compte des nuisances de la pollution. Un mot d'ordre séduit des conseils municipaux où la proportion d'entrepreneurs et de commerçants s'est terriblement réduite : *rendre la rue au commerce* !

Au départ, une constatation : les boutiques ont été durant des siècles largement ouvertes sur la rue. Une planche de bois, soutenue par des piquets, était rabattue durant la journée pour servir de comptoir, et, refermée la nuit, elle faisait office de volets. Le commerce se tenait ainsi dans la rue. Le client était en contact avec la marchandise, il pouvait voir l'artisan à l'oeuvre. Pour simplifier, disons qu'une rue commerçante n'était pas très différente d'un marché, si ce n'est que la toile du stand dressé pour la journée était remplacée par les murs en pierre d'un local permanent.

Au XVIIIème et surtout XIXème siècle les boutiques de Rambouillet se sont modernisées. Les baies ont été agrandies. La révolution industrielle a permis la fabrication de grandes plaques de verre, de vitrages plus clairs avec des coûts plus faibles. La vitrine s'est imposée dans le paysage urbain.

Il est alors devenu possible d'interdire au commerce d'occuper l'espace public, même si certains ont maintenu longtemps leur habitude d'encombrer le trottoir de quelques produits d'appel.

La rue y a-t-elle gagné ? Oui sans doute... mais pas le commerce.

Notre comportement change si, au lieu de déambuler sur un marché, nous passons devant des vitrines. A peine distingue-t-on à travers la vitre un employé derrière son ordinateur. Il faut pousser la porte pour toucher la marchandise, avec un « *je regarde seulement* » un peu gêné, pour une visite qu'on n'ose pas répéter trop souvent.

Les boutiques de la galerie commerciale d'Intermarché ou de Carrefour l'ont bien compris : aucune porte à pousser, le commerce est ouvert. Le client a besoin de ce contact. Le succès des marchés, ou des vide-greniers le confirme bien.

Le 12 avril 1976 la mairie étudie donc, dans un secret prématurément rompu par l'un des conseillers municipaux, une modification du plan de circulation permettant de réserver la rue de Gaulle aux piétons le samedi.

L'Union Locale des consommateurs, en cours de constitution, s'empresse d'approuver le projet.

Le GAM (Groupement d'Action Municipale, d'inspiration rocardienne, qui obtiendra trois sièges aux élections municipales suivantes) appuie le projet.

L'Union locale des consommateurs (en cours d'organisation) demande à être consultée sur le problème de la rue piétonne

La jeune (elle n'a pas encore deux mois) union locale des consommateurs de Rambouillet a fait ses débuts officiels mardi soir avec sa première réunion publique. Comme toutes les associations de



L'Union locale des consommateurs réaffirme sa position au sujet de la rue piétonne

Lors de la réunion constitutive du 20 avril. De gauche à droite : Mme Tricot, de l'U.F.C., M. Milliot, président de l'Union de Rambouillet, Mme Agnieray, secrétaire, M. Agnieray et M. Damez-Fontaine.

type loi de des petits commerçants. Leur attachement au commerce traditionnel sera lors de sa prochaine réunion Par les actions déjà envisagées

Les commerçants : Non à la rue De Gaulle piétonne

Il n'y avait pas assez de chaises, mardi soir, salle Lachaux, pour tous les commerçants venus participer à l'assemblée générale extraordinaire convoquée par le bureau de l'Association Industrielle et Commerciale de Rambouillet pour débattre du projet de rendre la rue De Gaulle piétonne et qui a entraîné la pétition qu'on sait (voir l'Echo du 8 avril), laquelle a eu comme conséquence la démission de M. Raymond Gangloff, président d'honneur de l'Association (voir l'Echo du 10 avril).

La réunion fut, comme on pouvait s'y attendre, houleuse et le petit opuscule du G.A.M. sur le P.O.S. (dont un paragraphe traitait justement de la rue piétonne) glissé pendant le week-end sous les portes des commerces de la rue De Gaulle n'avait pas contribué à calmer les esprits.

M. Métairie, après avoir dit son regret de ne pas pouvoir présider cette réunion convoquée par une réaction un peu vive elle-même causée par une inscription, a précisé que lui-même M. Gangloff — dont il a regretté le



Mais les commerçants rejettent à une très large majorité l'idée même d'un simple essai. La mairie, à un an des municipales, préfère reporter un projet pourtant étayé par un rapport de 5kg des services de l'Équipement.

Une remarque : à cette époque *l'Echo Républicain* ayant ouvert un bureau à Rambouillet, tente d'imposer son quotidien face à l'hebdomadaire *Toutes les Nouvelles*. Or ce dernier, propriété de Mme Thome -Patenôtre se montre assez *amical* dans l'appréciation de sa politique. L'Echo se réjouit donc de toute polémique capable de lui amener des lecteurs, et consacre à ce conflit un grand nombre d'articles !


Il faut comprendre la frilosité des commerçants. Que les clients soient cantonnés aux trottoirs, ou qu'ils puissent s'approprier la chaussée, ne change rien ! La rue piétonne ne peut s'animer que si les commerçants sortent leurs produits, or ce n'est possible que pour des événements limités, faute d'une clientèle suffisante et d'un personnel capable de servir à l'extérieur et à l'intérieur (sans même évoquer le climat). Et les clients associent le produit mis sur le trottoir à une idée de braderie, et de qualité inférieure qui ne valorise pas le magasin.

En 2017, l'étude *Pluripole* réalisée par la CCI de Versailles pour la mairie de Rambouillet relevait une forte augmentation du chiffre d'affaires réalisé dans les zones commerciales périphériques de Rambouillet : +36% au Bel Air, +39% à la Clairière-Louvière-Giroderie, entre 2012 et 2015. Mais dans le même temps, celui du centre-ville baissait de 18%. Il y avait alors 307 commerces en activité et 12 locaux vacants.

Cette tendance n'a fait qu'empirer.

Aujourd'hui

Il existe rue de Gaulle, outre les magasins fermés, de nombreux commerces à céder (mai 2026). Parfois il s'agit des murs :




329 000 € 2 742 €/m²
Simuler mon crédit immobilier ⓘ
Local commercial à vendre
120 m² de surface de vente
Centre Forêt, Rambouillet (78120)



336 000 € 3 537 €/m²

95 m² · Rambouillet 78120 · Quartier Centre-ville

Murs commerciaux 95 m² RAMBOUILLET



860 000 € 5 772 €/m²
Simuler mon crédit immobilier ⓘ
Local commercial à vendre
149 m² de surface de vente
Patenotre Petit Parc, Rambouillet (78120)

Mais qui peut avoir envie d'acheter ? Le commerçant qui veut exploiter lui-même un emplacement a intérêt à investir dans son fonctionnement, ses stocks, sa publicité, afin de rester compétitif, plutôt que d'immobiliser son capital dans des murs dont la plus-value devient aléatoire. Quant à l'investisseur qui autrefois achetait pour louer, il est découragé par l'évolution du droit commercial et de la fiscalité. Et par le risque de ne pas trouver de locataire solvable.

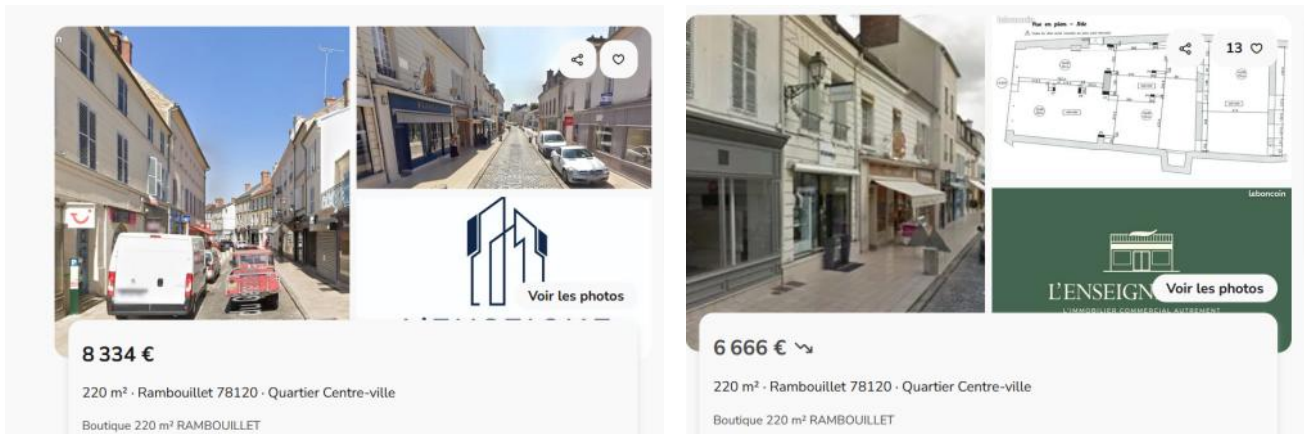
Généralement il s'agit plutôt d'une location, soit avec un nouveau bail, soit avec reprise du bail du commerçant précédent, avec ou sans sa clientèle.

Parce que des emplacements inoccupés pénalisent leurs voisins, des mairies (celle de Rouen par exemple) viennent d'imaginer de taxer leurs propriétaires dans le but de les amener à baisser leurs prétentions. On comprend bien le souci. Cependant la solution retenue est aussi ridicule que celle qui exonère de taxe d'habitation les résidents d'une commune, mais taxe les propriétaires de résidences secondaires qui n'y sont jamais !

Je ne connais pas un seul propriétaire qui préfère garder un local vide, plutôt que d'accepter une négociation. Avec ou sans pénalité, il louera volontiers... s'il a une demande.

Certes, quand le marché s'est retourné, certains loyers sont restés trop élevés, avec l'espoir que la crise ne durerait pas. Mais tous les propriétaires ont compris aujourd'hui que nous n'assistons pas à une crise ponctuelle, mais à la fin d'une époque où internet est venu s'ajouter aux hypermarchés pour concurrencer le petit commerce, avec des arguments irrésistibles.

Un bel emplacement de la rue de Gaulle, fermé depuis plusieurs années a été proposé à la location à 10 000€/mois. On le trouve aujourd'hui à 8 334€/mois dans une agence... et il semblerait qu'il soit à 6 666€ dans une autre.



La question demeure : quel est le commerce dont les marges sont suffisantes pour absorber de tels coûts ? Autrefois la réponse aurait pu être : « *une banque...* », mais aujourd'hui elles ferment leurs agences !

On en revient donc à la seule question qu'il faille se poser : de quel commerce le consommateur de Rambouillet éprouve-t-il aujourd'hui un besoin réel qui assurera une recette (et un profit!), passé l'enthousiasme des premiers mois d'ouverture ?

Et chacun peut apporter une réponse... Personnellement, j'avoue ne pas avoir beaucoup d'idées, entre les commerces dont les marges sont trop érodées, ceux qui sont déjà trop nombreux sur le même créneau, ceux pour lequel le marché local est trop réduit, ceux dont les produits se vendent tellement mieux sur internet...!

Rendre aux rues d'un centre-ville leur vocation commerciale est un objectif aussi noble que celui de réindustrialiser la France. Aussi noble mais aussi chimérique car seule une économie planifiée serait capable d'échapper aux règles du capitalisme. Je pense -et j'espère !- que nous choisirons pas cette voie.

Reste qu'il serait possible de redonner vie à des artères par d'autres moyens. Ne serait-ce que de proposer (imposer ?) aux propriétaires des boutiques vides de recouvrir leurs vitrines de décors agréables, comme on le fait aujourd'hui pour masquer les chantiers (voire même de louer leurs vitrines à d'autres commerces ou de les mettre à disposition d'associations) pour que la rue soit animée, même en trompe-l'œil.

Le propriétaire lui-même y gagnerait, car un local attractif est valorisé par rapport à un local à l'abandon et pourrait se relouer plus facilement, ou trouver une nouvelle vocation !