

CONTEXTE TERRITORIALE ET TOURISTIQUE

DOMAINE DU HAUT-BUISSON

Cherré-Au, Sarthe (72) - Pays de la Loire

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) 





APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Ce document annexe de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) a pour vocation d'apporter des clés de compréhension du **contexte territorial, touristique et socio-économique** dans lequel s'inscrit le **Domaine du Haut-Buisson**.

Il rassemble plusieurs données de cadrage permettant d'**accompagner les porteurs de projet dans leur lecture du territoire** et dans l'identification des potentiels de développement du domaine.



SOMMAIRE

1.

CONTEXTE TERRITORIAL

2.

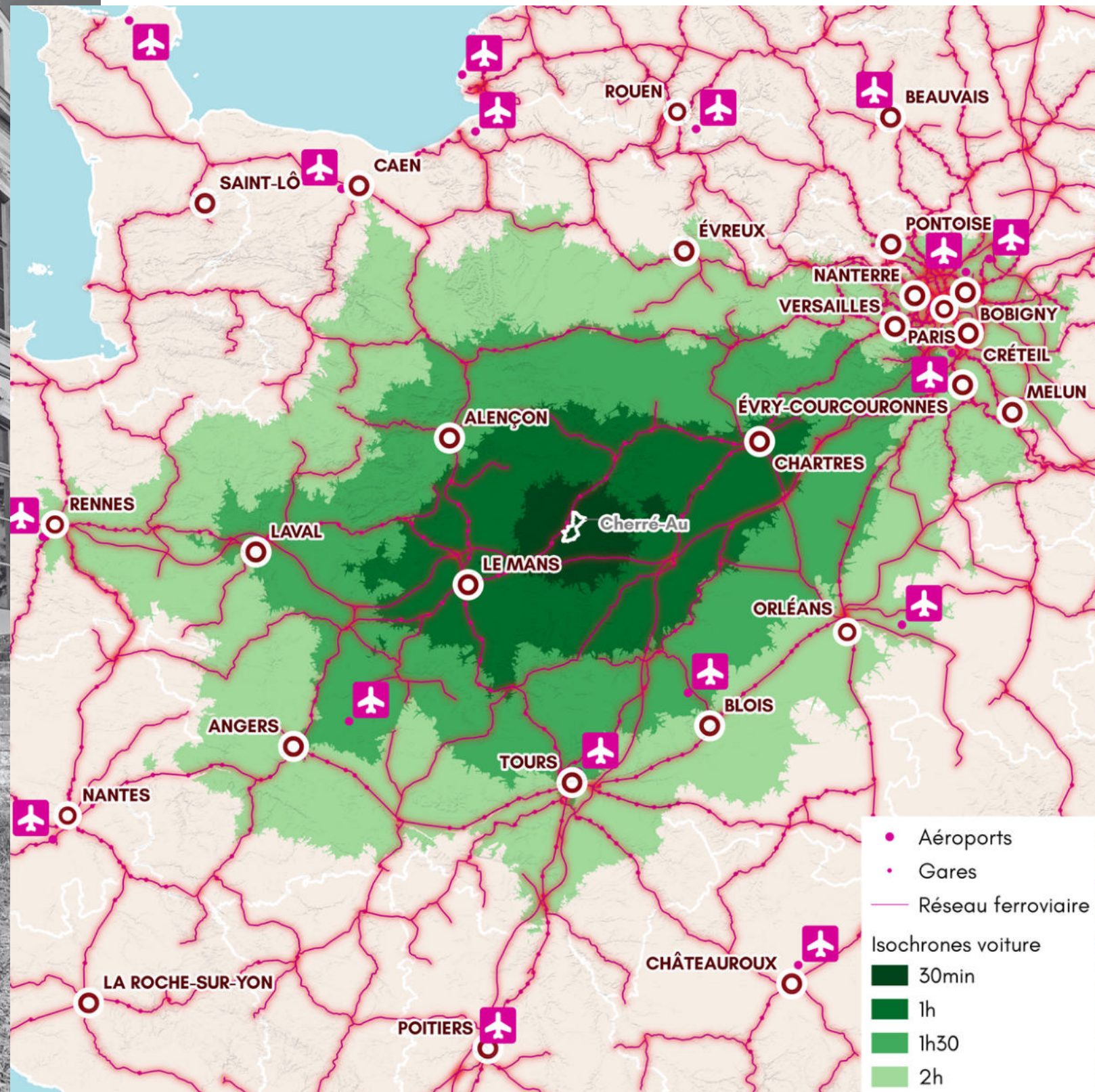
CONTEXTE TOURISTIQUE

An aerial photograph of a large, multi-story building with a mansard roof, surrounded by dense greenery. The building has several dormer windows and a prominent central entrance. The image is overlaid with a dark green semi-transparent filter.

CONTEXTE TERRITORIAL

ACCESSIBILITÉ

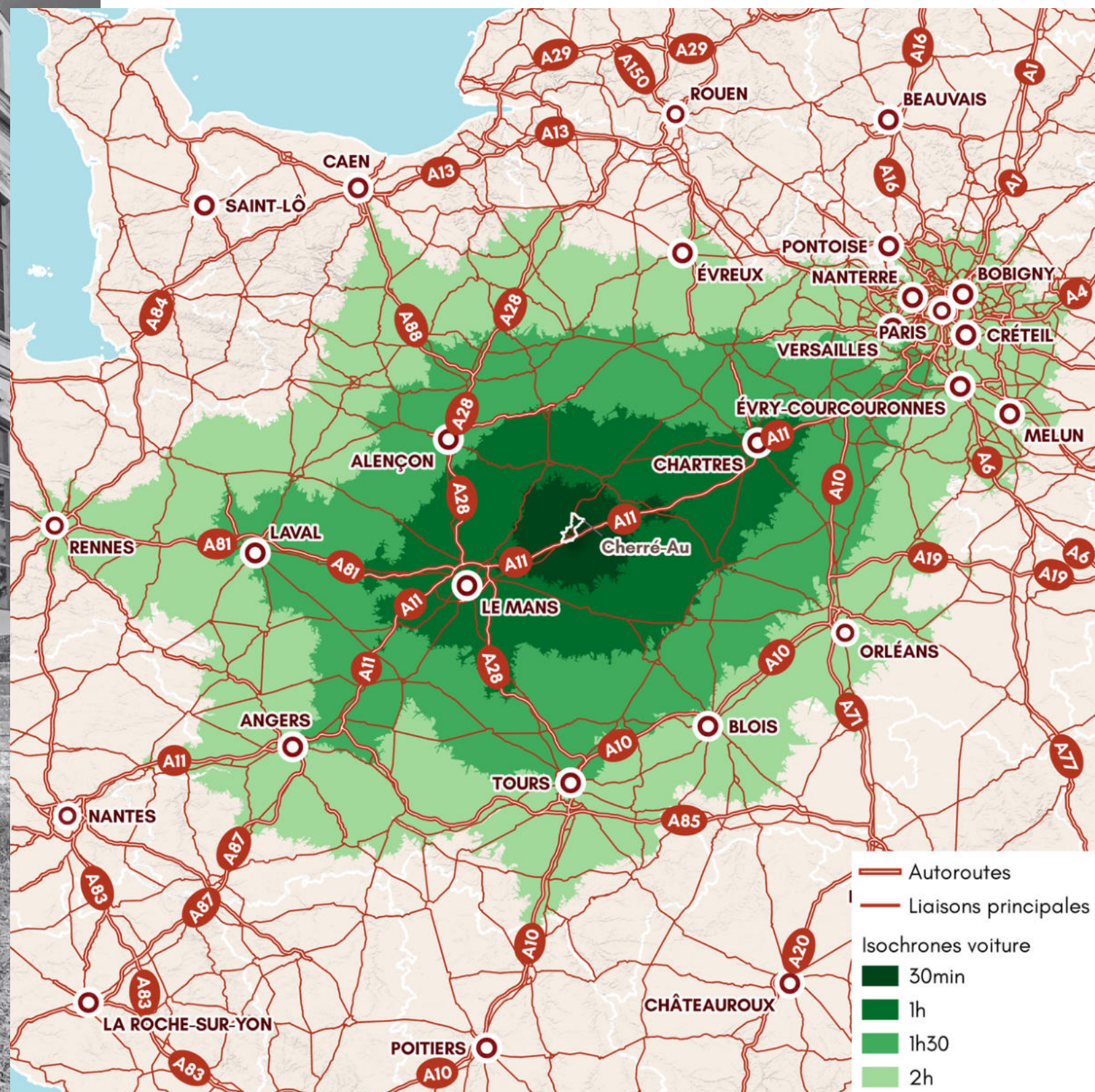
ACCESSIBILITÉ - RAIL ET AÉRIEN



Une territoire situé sur un axe majeur du transport ferroviaire français : l'axe Le Mans - Paris

- La commune de **Cherré-Au ne dispose pas de gare** sur son territoire, **mais elle peut s'appuyer sur celle de la Ferté-Bernard** (2km), ayant accueilli 276 000 voyageurs en 2023.
- Une **desserte TGV** par la LGV Atlantique Paris - Montparnasse à Le Mans (40min en voiture de la gare TGV du Mans).
- Des **dessertes TER directes, vers les principales agglomérations** :
 - Gare de Nogent-le-Rotrou - 10min
 - Gare Le Mans - 25min
 - Gare de Chartres - 50min
 - Gare de Paris-Montparnasse - 1h50
- **Une distance plus marquée avec les principaux aéroports** de transports de passagers du Grand-Ouest et de la région francilienne.

ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE



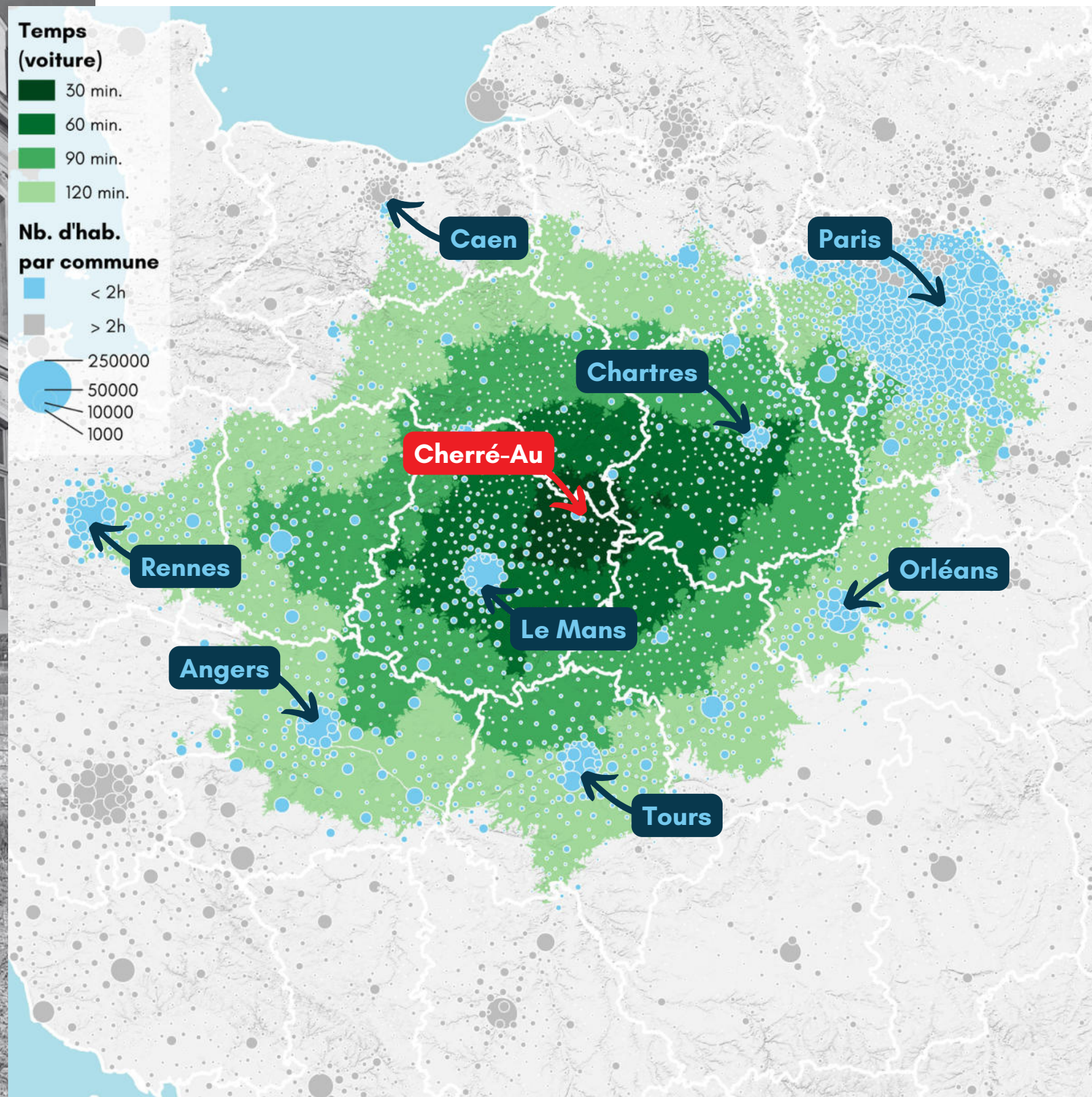
*temps de trajets depuis/vers Cherré-Au



- Un territoire à **proximité des principales agglomérations du Grand Ouest.**
- **Une desserte à la croisée des échanges entre Paris et l'Ouest de la France,** qui ouvre sur un bassin de population considérable.

*Nombre d'habitants dans les agglomérations principales, voisines au territoire.

BASSIN DE CLIENTÈLES



110k

HABITANTS
DANS UN RAYON DE 30 MINUTES

950k

HABITANTS
DANS UN RAYON D'1H

3.5M

HABITANTS
DANS UN RAYON D'1H30

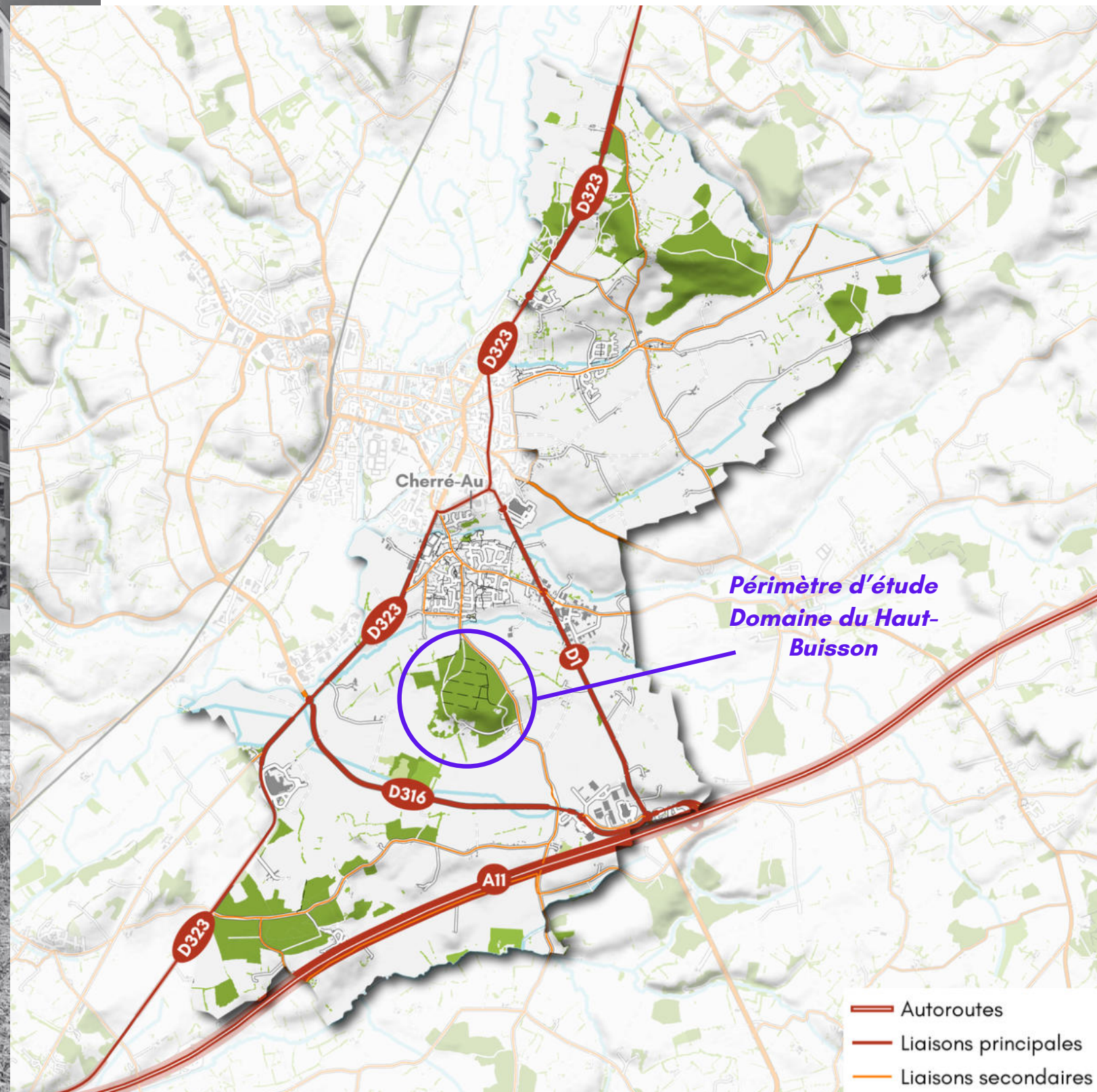
14.4M

HABITANTS
DANS UN RAYON DE 2H

- **Une clientèle de proximité régionale (moins de 2h) de plus de 14M habitants** essentiellement répartie autour des principales agglomérations de la région et de Paris.
- **Un bassin de potentiels excursionnistes (moins d'1h) important**, avec 950 500 habitants.
- **Le territoire peut capitaliser sur sa position géographique** : proximité avec Paris ; axe de transit Paris - Grand Ouest.

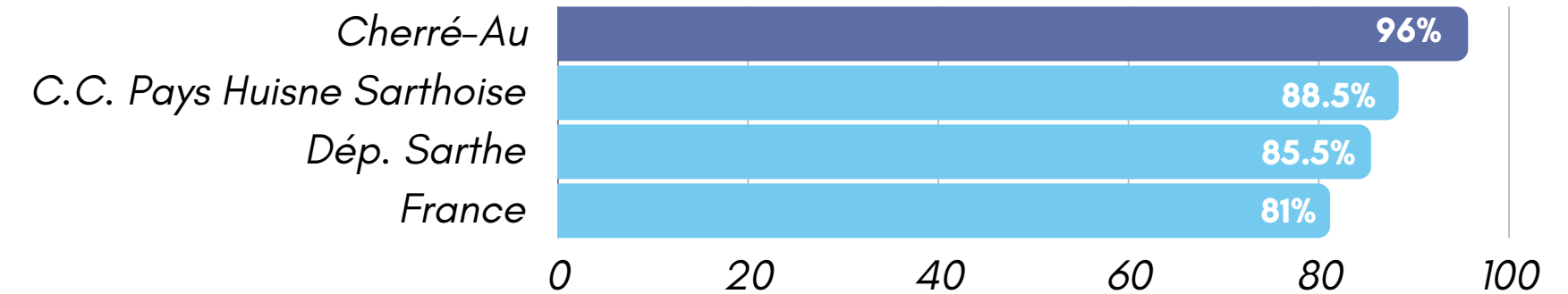
➔ **Cherré-Au peut s'inscrire comme destination du week-end pour les Parisiens.**

DESSERTE ROUTIÈRE



- **Une commune bien desservie par les axes routiers :**
 - **de par sa fonction de pôle** générateur de flux, en lien avec la Ferté-Bernard.
 - mais caractérisée par **une forte dépendance à la voiture individuelle.**

Part des ménages ayant au moins une voiture :

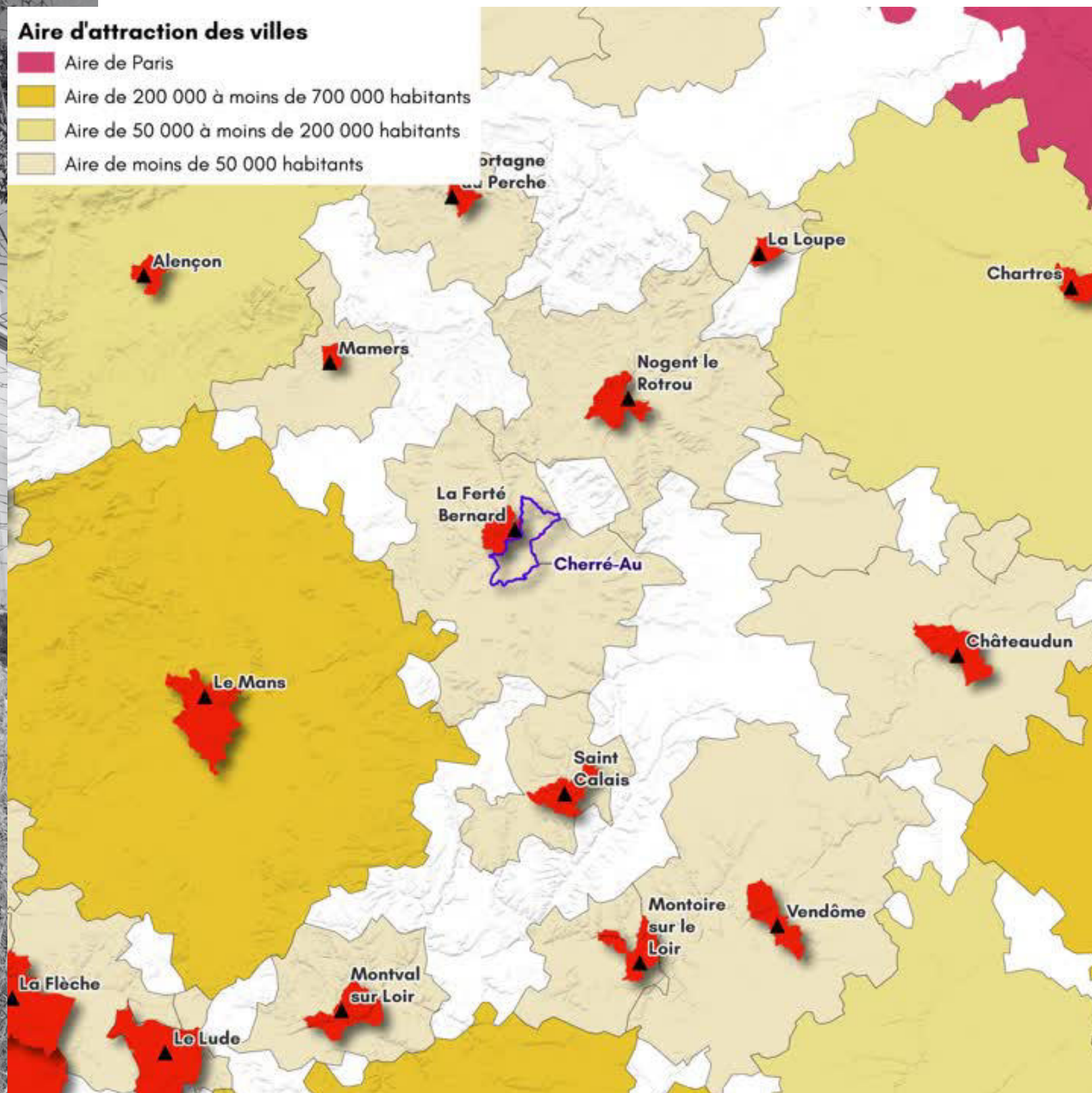


- **Une accessibilité routière au site du Haut-Buisson facilitée** par sa **proximité aux axes routiers structurants :**

- Accès à l'Autoroute A11 (Paris-Nantes) via le diffuseur n°5 - 5min
- Les routes D1 (3700 véh/j) et D323 (7000 véh/j) classées "routes à grandes circulation" et traversant la commune de Cherré-Au.

ANALYSE SOCIO -DÉMOGRAPHIQUE

AIRE D'ATTRACTION DES VILLES



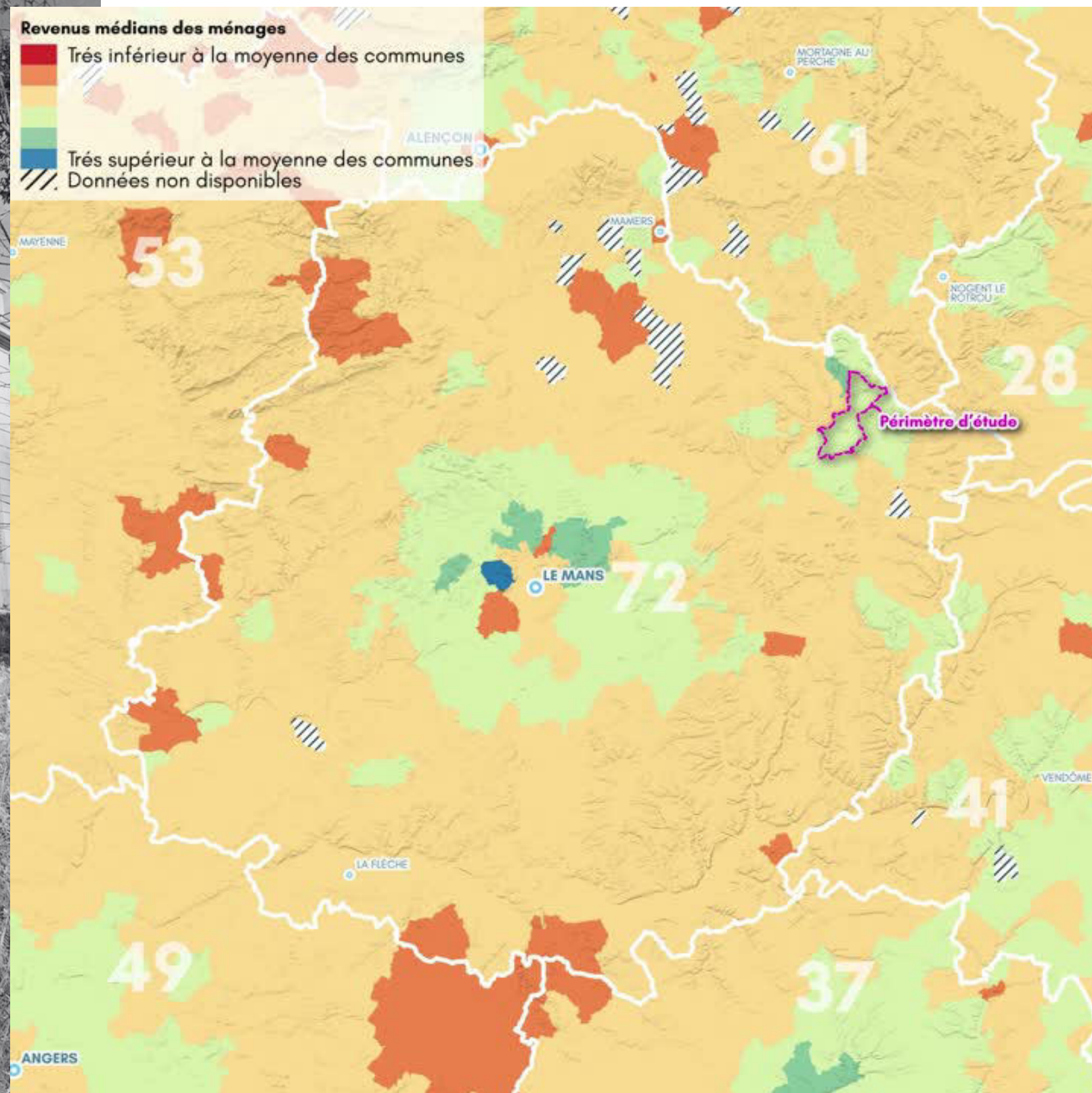
- **Un territoire sous influence de l'aire d'attraction de la Ferté-Bernard.**

↪ Une aire de moins de 50 000 habitants.

- Des **flux domicile-travail également vers Le Mans**, qui polarise l'entièreté du département de par sa dimension.
- **Des questions de flux et de déplacements pendulaires** qui se posent de par la proximité directe avec la Ferté-Bernard, mais aussi par la dimension attractive de Cherré-Au.

L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

REVENUS MÉDIANS ET LOYERS



- Des **revenus médians des ménages légèrement supérieurs à la moyenne des communes française à Cherré-Au** et de façon générale sur la C.C. du Pays de l'Huisne Sarthoise.
- Une corrélation avec le **coût de l'immobilier** (€/m²), qui est **situé dans la tranche moyenne** à l'échelle de la commune de Cherré-Au.

- En revanche **des prix des loyers relativement bas sur la commune de Cherré-Au**, malgré un contexte d'attractivité dans le pôle de la Ferté-Bernard.
 - Des prix des loyers en maisons inférieurs à la moyenne des communes françaises.
 - De la même façon des prix des loyers en appartements nettement inférieurs à la moyenne des communes, suivant la tendance départementale.




CONTEXTE TOURISTIQUE

CLIENTÈLES ET FRÉQUENTATIONS

DONNÉES DE FRÉQUENTATION – SARTHE

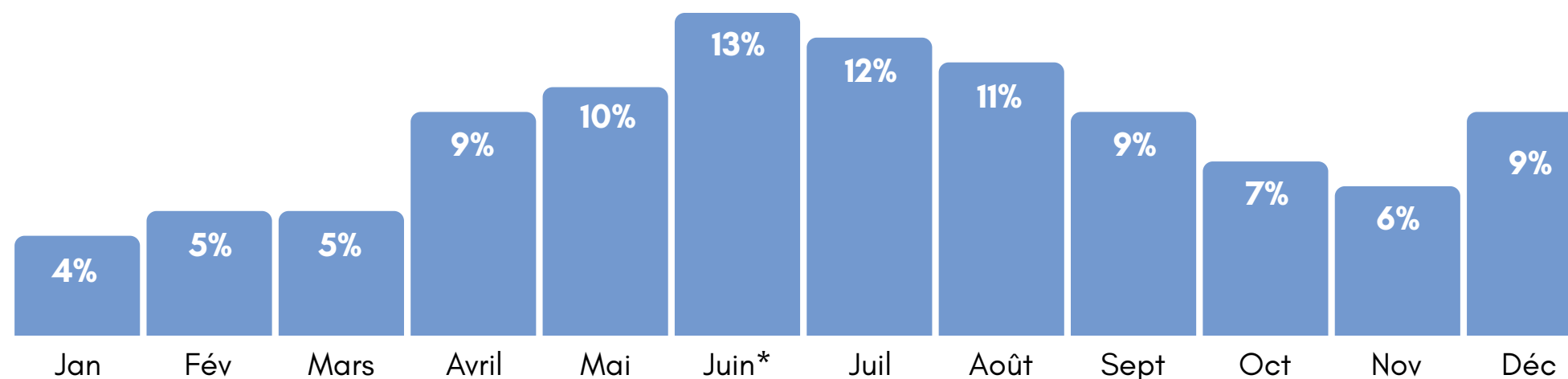
FRÉQUENTATION 2023

 **4.7 M**
DE TOURISTES

 **10.3 M**
DE NUITÉES TOURISTIQUES

 **DONT 3.75 M**
DE NUITÉES MARCHANDES

RÉPARTITION MENSUELLE DES NUITÉES 2023 EN SARTHE

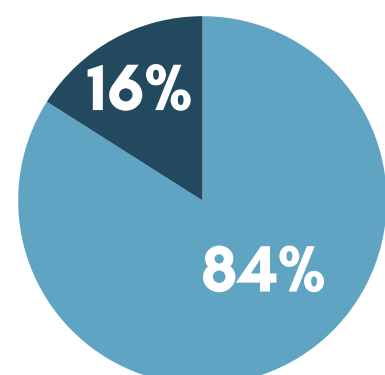


*Effet centenaire 24H du Mans

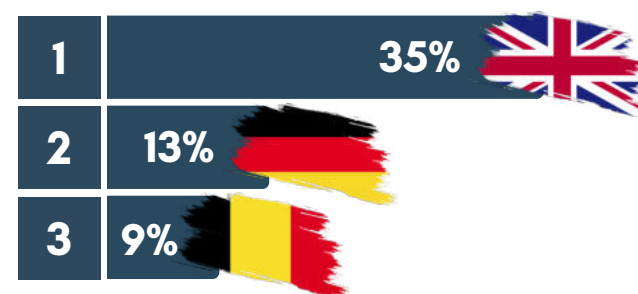
FRÉQUENTATION HÔTELS ET CAMPINGS

 **865 000**
NUITÉES EN HÔTELLERIE

→ 1.5 jour de durée de séjour
52.6% de taux d'occupation
53.7% de part de clientèle d'affaires

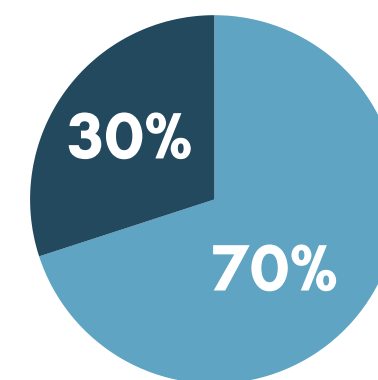


■ Nuitées Françaises
■ Nuitées étrangères

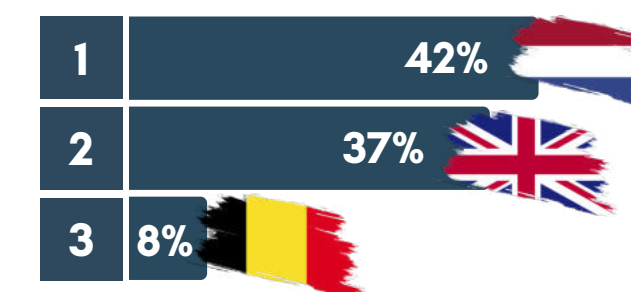


 **377 000**
NUITÉES EN HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

→ 3 jours de durée de séjour
28.4% de taux d'occupation

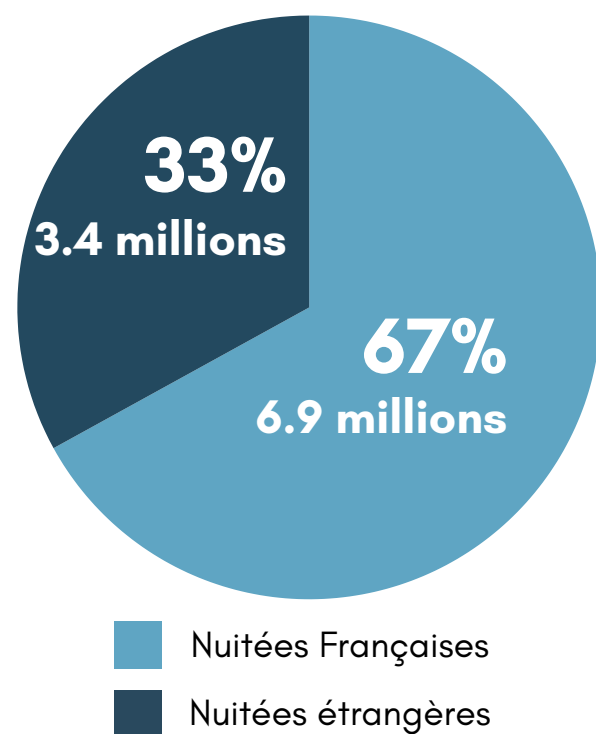


■ Nuitées Françaises
■ Nuitées étrangères

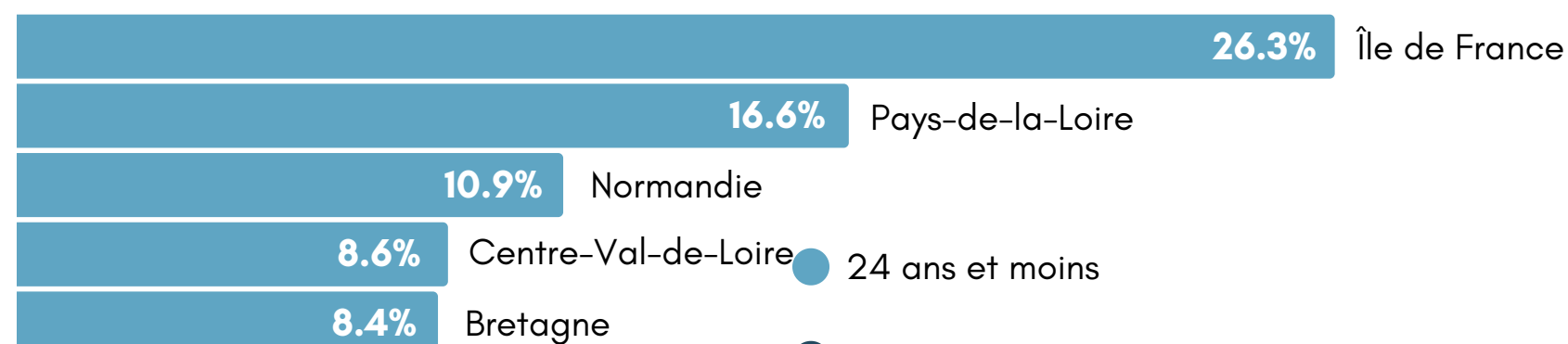


PROFIL CLIENTÈLE – SARTHE

FRÉQUENTATION 2023

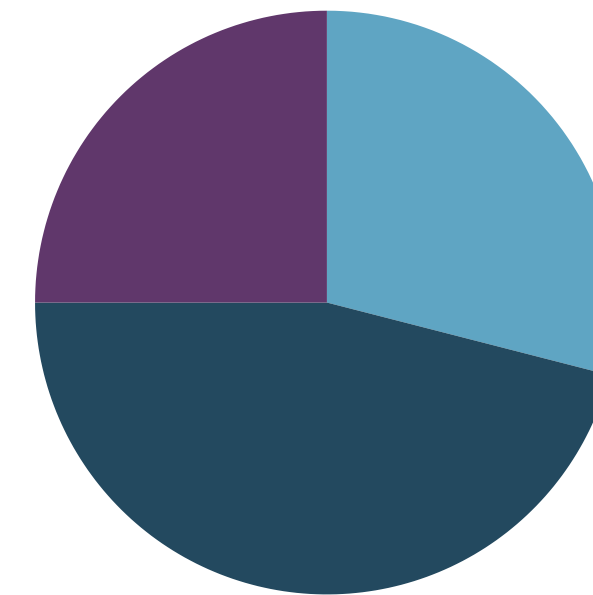
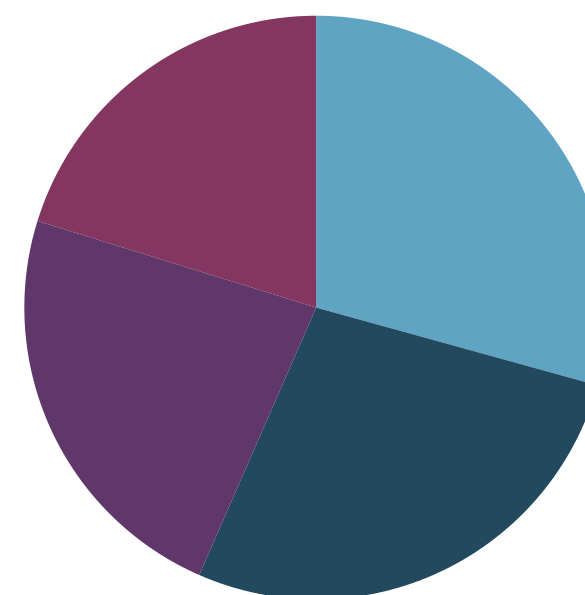


PROVENANCE DES NUITÉES FRANÇAISES EN 2023 EN SARTHE

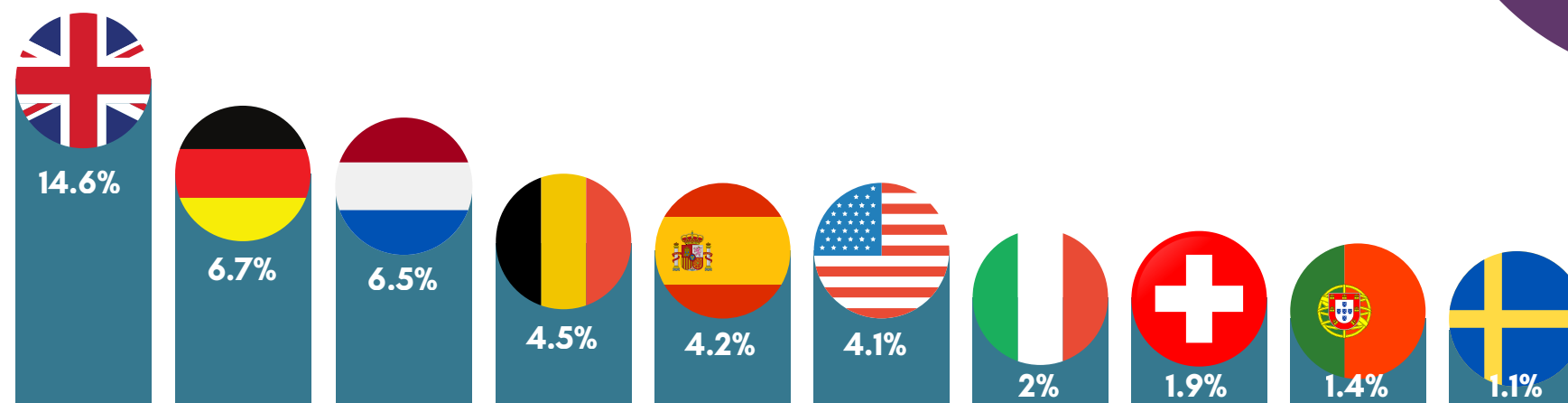


- 24 ans et moins
- 25-44 ans
- 45-64 ans
- 65 ans et +

- Populaire
- CSP Intermédiaire
- CSP+



PROVENANCE DES NUITÉES ÉTRANGÈRES

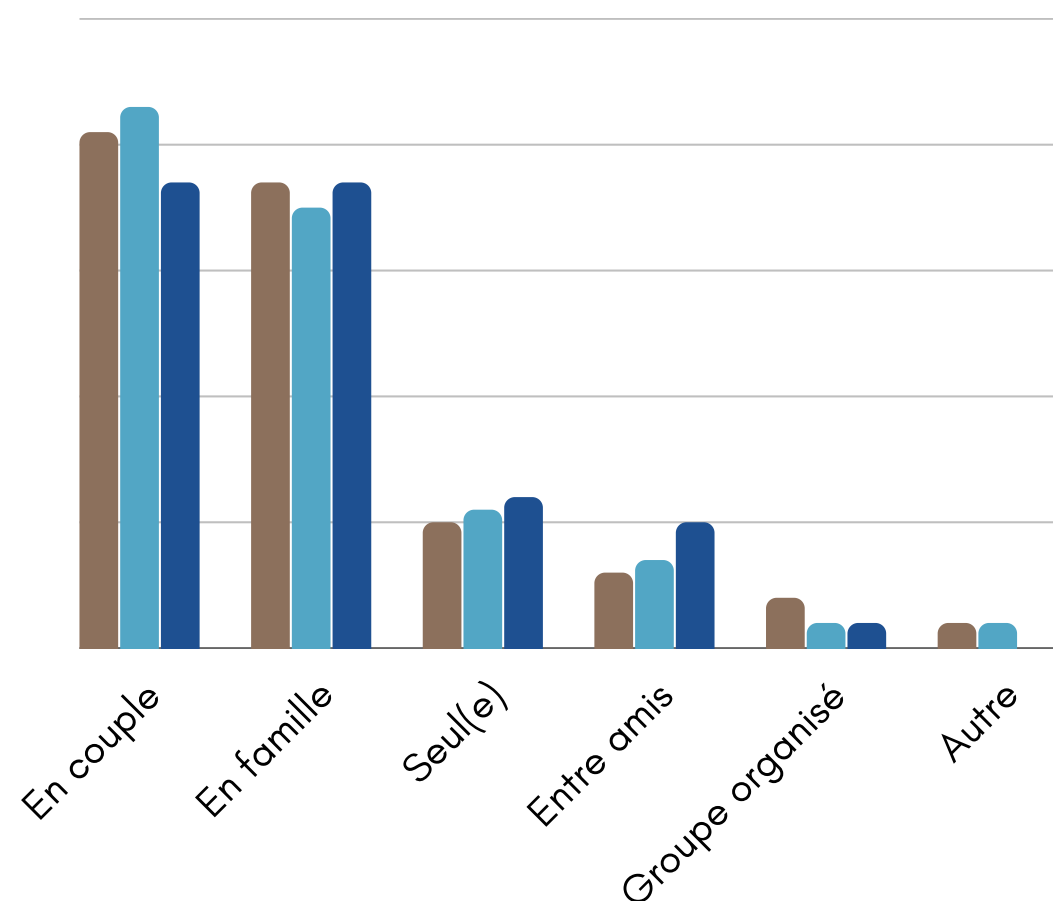


PROFIL CLIENTÈLE – PERCHE SARTHOIS

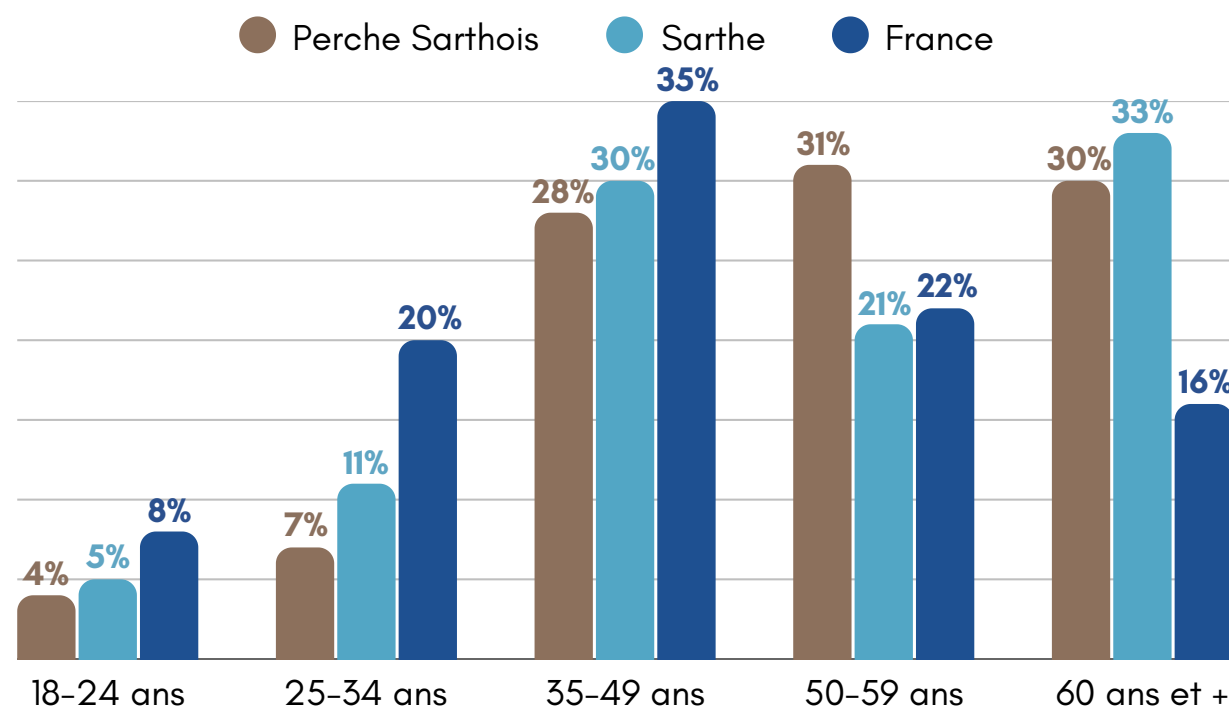


CHIFFRES CLÉS 2019

Surtout des couples et des familles dans le Perche Sarthois

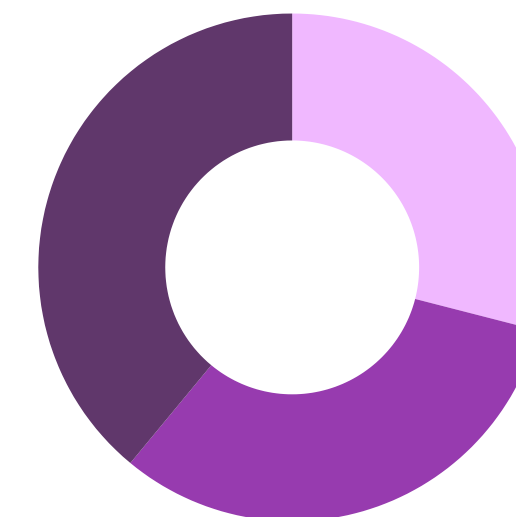


Âge des touristes dans le Perche Sarthois



Professions et Catégories Socioprofessionnelles des touristes dans le Perche Sarthois

- Inactifs
- Employés et ouvriers
- CSP+



- Les touristes découvrent d'abord le Perche Sarthois **en couple, puis en famille.**
 - On remarque une part plus importante des personnes venues en groupes organisés pour ce territoire
- **L'âge moyen des touristes** dans le Perche Sarthois en 2019, **est de 51.6 ans.** C'est une moyenne d'âge un peu plus élevée que celle observée au niveau départemental (50.7 ans) et au dessus du niveau national (44 ans).
- **En 2023, dans le Perche Sarthois, la part de touristes français issus des CSP+ passe à 53%** (contre 46% pour l'ensemble de la Sarthe).

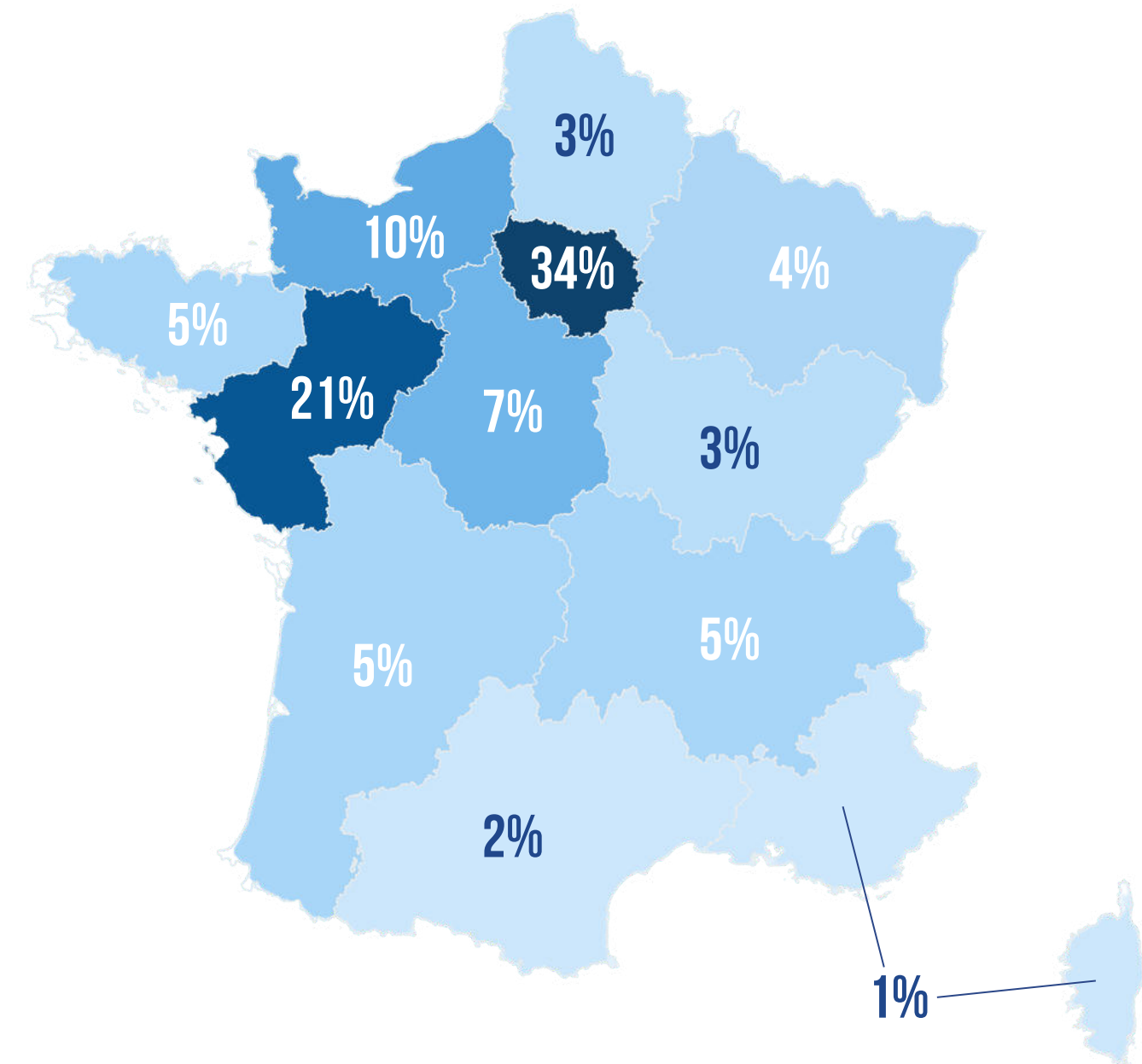
PROFIL CLIENTÈLE – PERCHE SARTHOIS



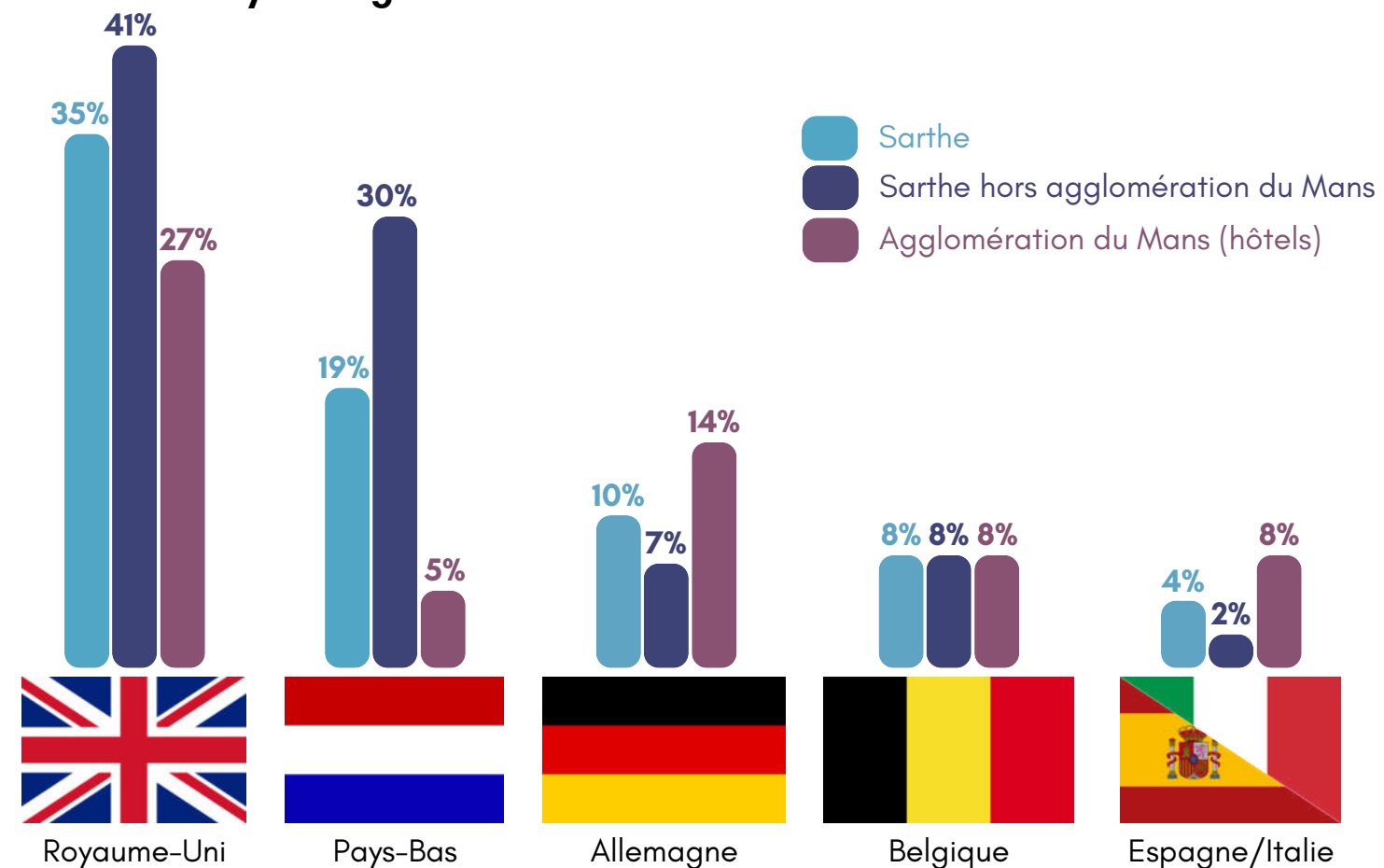
CHIFFRES CLÉS 2019

- Une clientèle française significativement représentée par les **Franciliens**: 1 touriste sur 3 (+8 points par rapport au niveau départemental).
- L'origine des autres touristes français reste relativement **similaire à ce qui est observé en Sarthe**, malgré une proportion moins importante de touriste en provenance des Hauts-de-France (-5 points).
- En 2023, dans le Perche Sarthois, **53% des touristes français sont issus des CSP+** (contre 46% pour l'ensemble de la Sarthe).

Régions d'origine des touristes Français

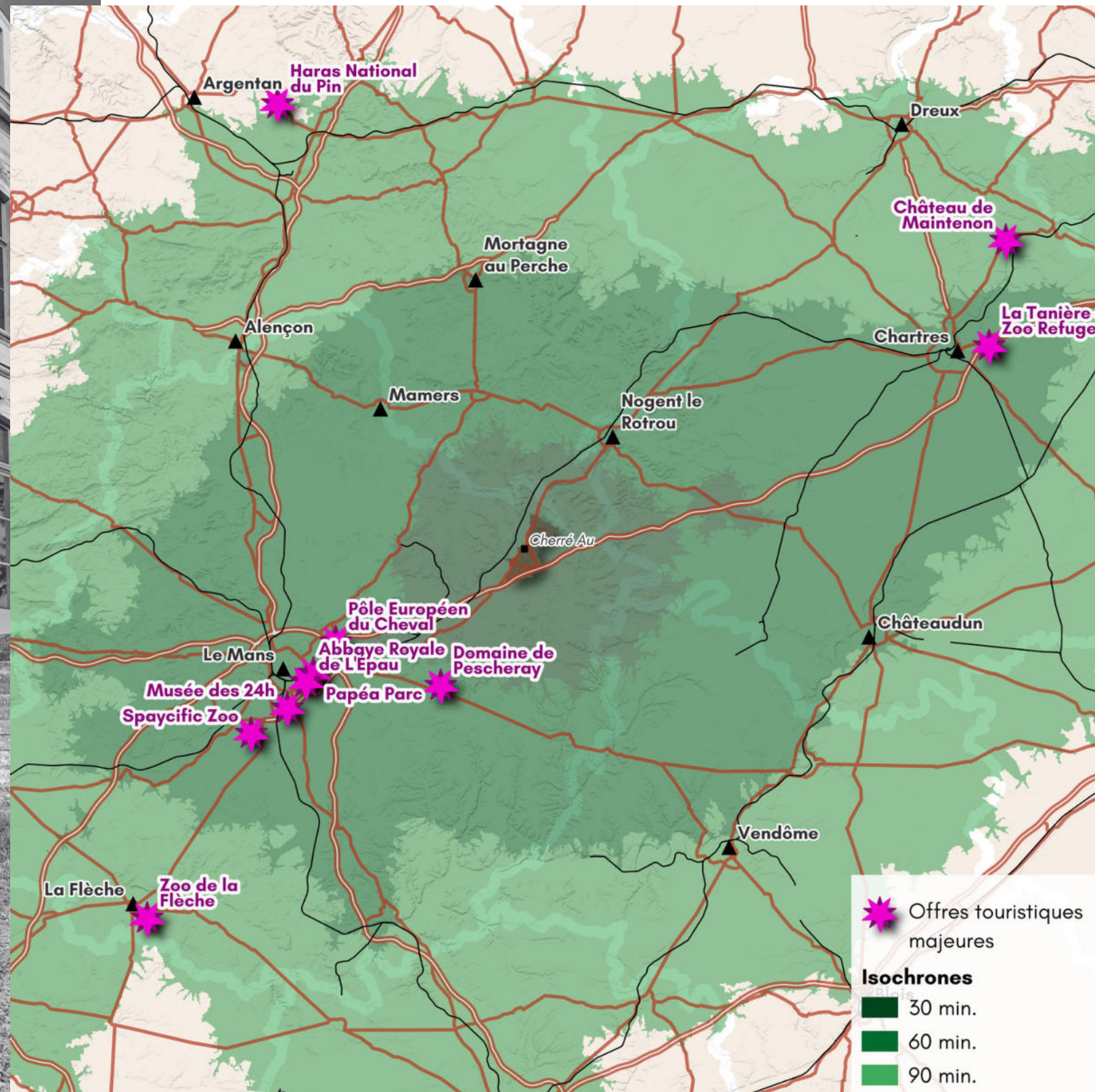


Pays d'origine de la clientèle internationale en Sarthe

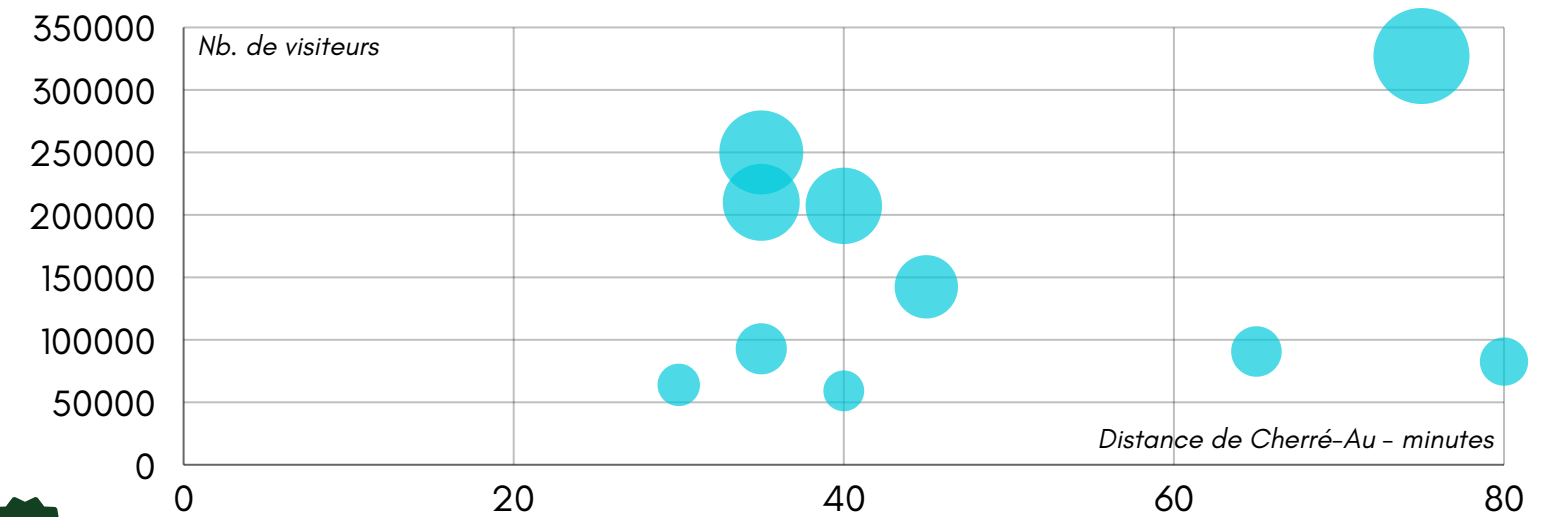


OFFRES TOURISTIQUES

LES POINTS D'ACCROCHE TOURISTIQUES DE PROXIMITÉ

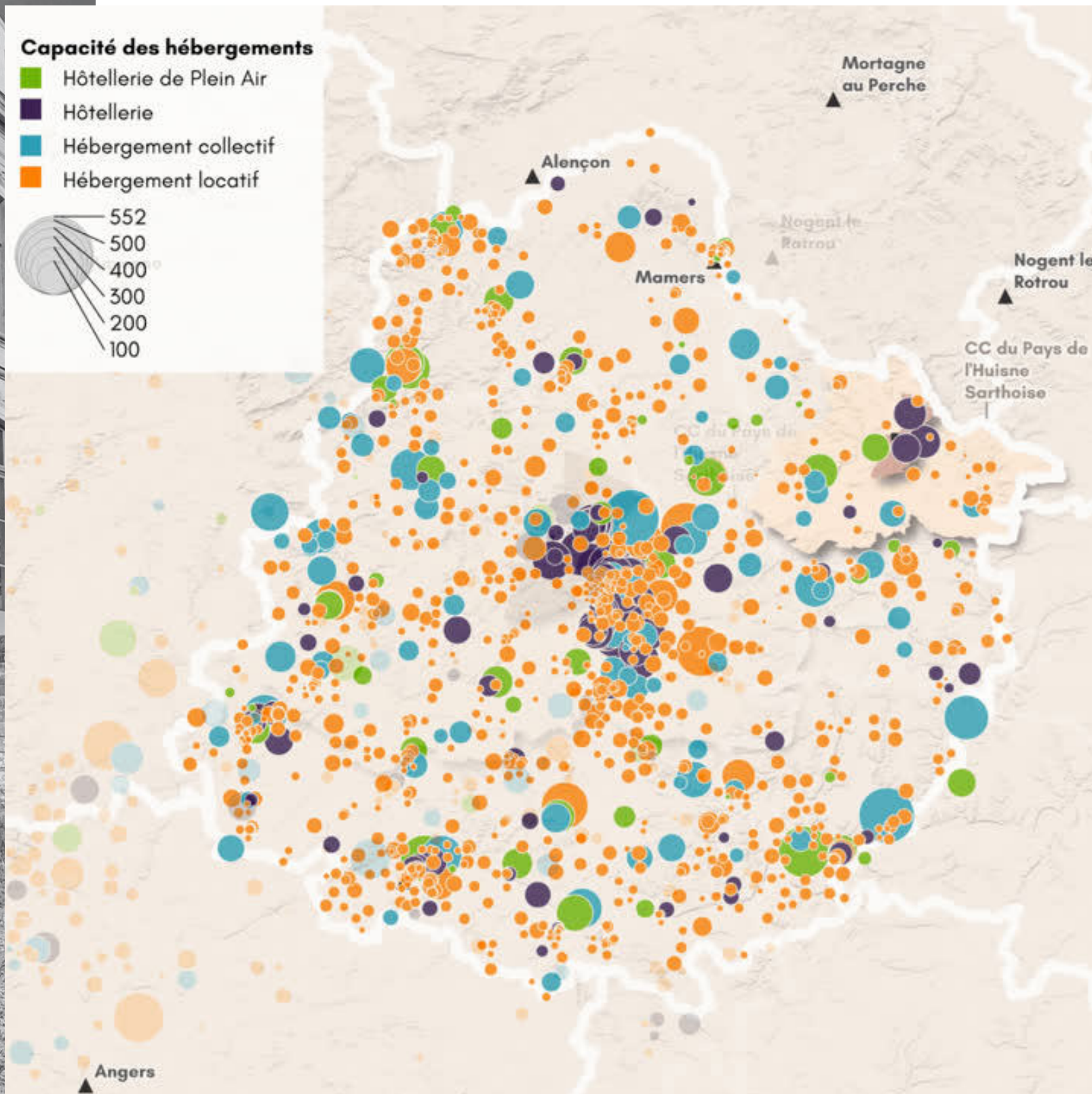


Site	Distance	Nb. Entrées
Zoo de la flèche (72)	La flèche, 1h15	327 132
Pôle européen du cheval (72)	Yvré l'Evêque 0h35	250 000
Papéa parc (72)	Yvré l'Evêque 0h35	210 000
Musée des 24h (72)	Le Mans, 0h40	207 218
La Tanière - Zoo refuge (28)	Nogent-le-Phaye, 0h45	142 425
Abbaye royale de l'épau (72)	Yvré l'Evêque 0h35	92 815
Château de Maintenon (28)	Maintenon, 1h05	90 653
Haras national du Pin (61)	Le Pin au Haras 1h20	82 588
Zoo de pescheray (72)	Le Breil-sur-Mérize, 0h30	63 912
Spaycific Zoo (72)	Spay, 0h40	59 155



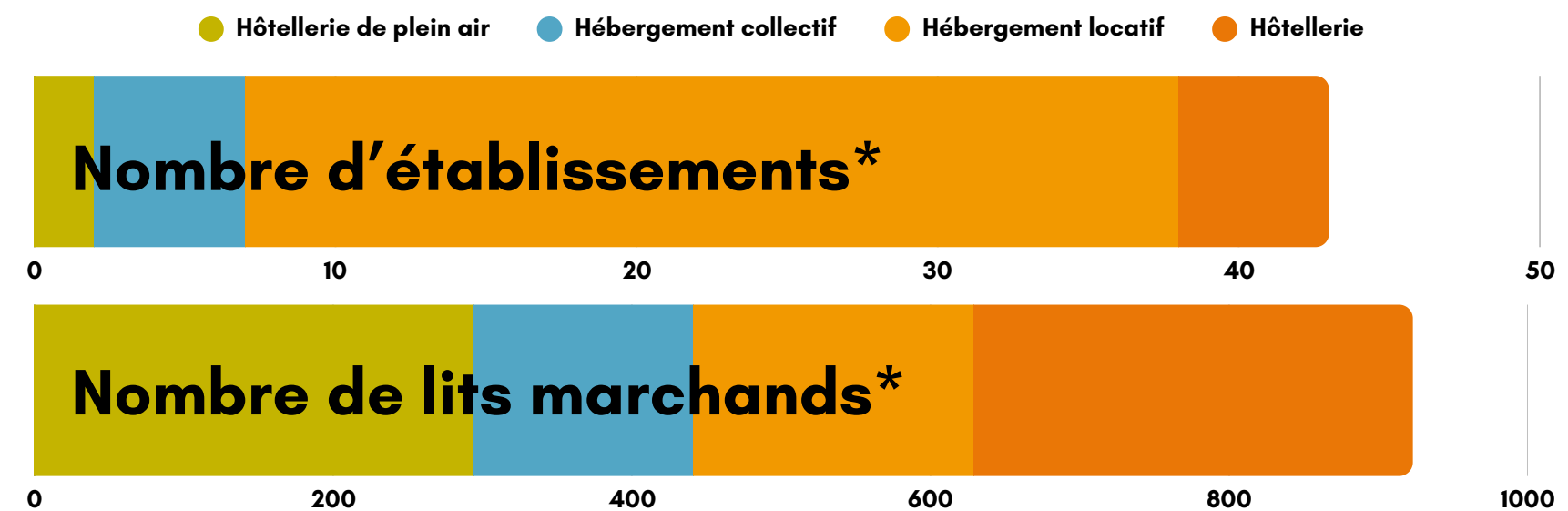
- **Une situation à proximité de sites touristiques les plus fréquentés en Sarthe :**
 - **Deux sites accueillant plus de 300 000 visiteurs par an :** le Zoo de La Flèche et la Cathédrale St Julien Au Mans
 - Les 7 sites les plus fréquentés en Sarthe se situent à **moins d'1h15 de Cherré-Au.**

LES HÉBERGEMENTS



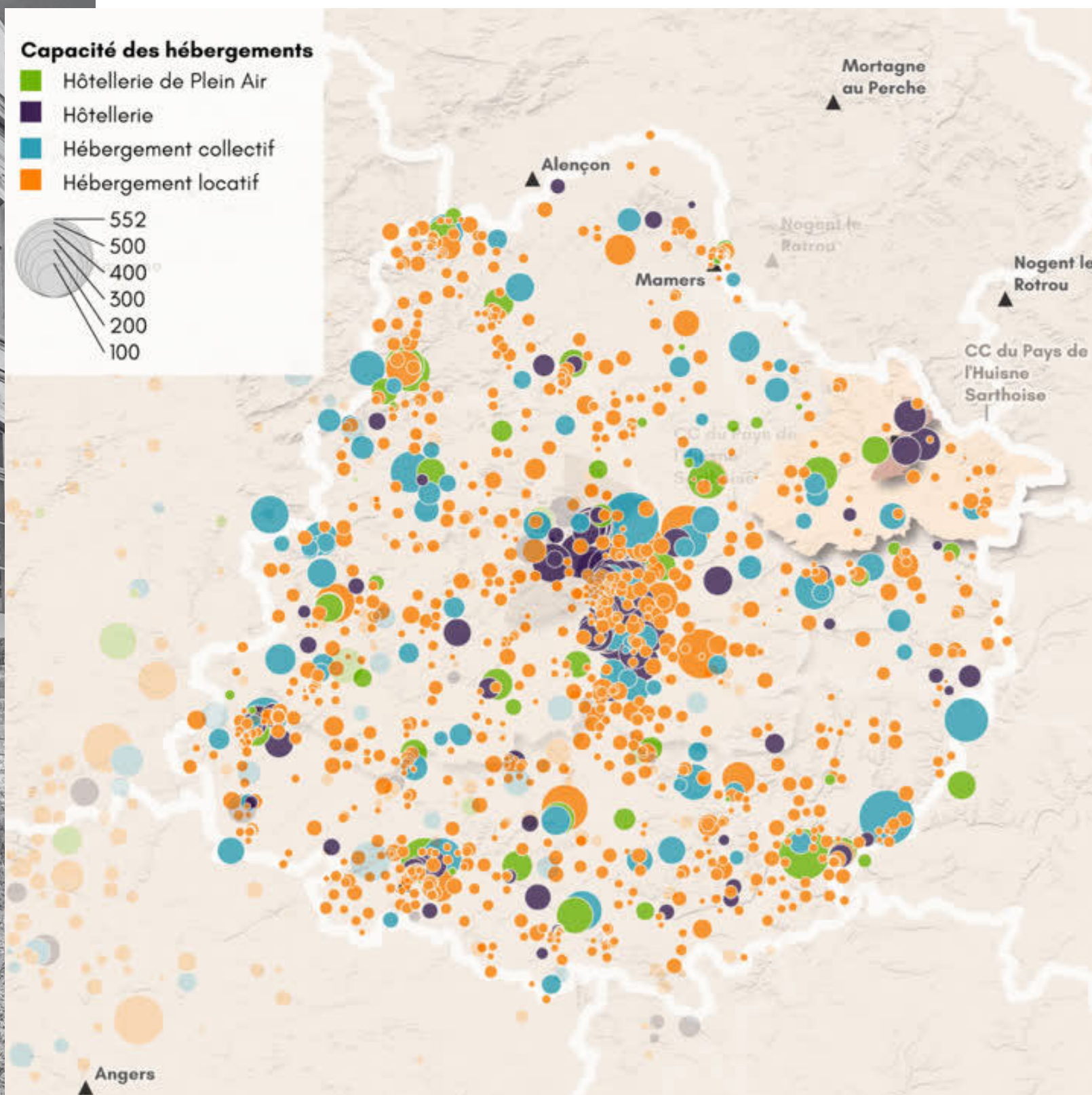
Données extraites des systèmes d'information touristique, et pouvant ne pas être parfaitement exactes.

- Une offre en hôtellerie qui compte **peu d'établissements, mais qui concentre une part importante des lits touristiques** : une caractéristique propice à l'accueil des clientèles professionnelles.
- Un territoire dans son ensemble **assez peu fourni en hébergements touristiques** marchands - *une polarisation plus marquée autour du Mans et des secteurs Sud et Ouest du département*
- **Un nombre d'hébergement locatifs en proportion assez conséquent**, mais des **capacités nominales globalement faibles**



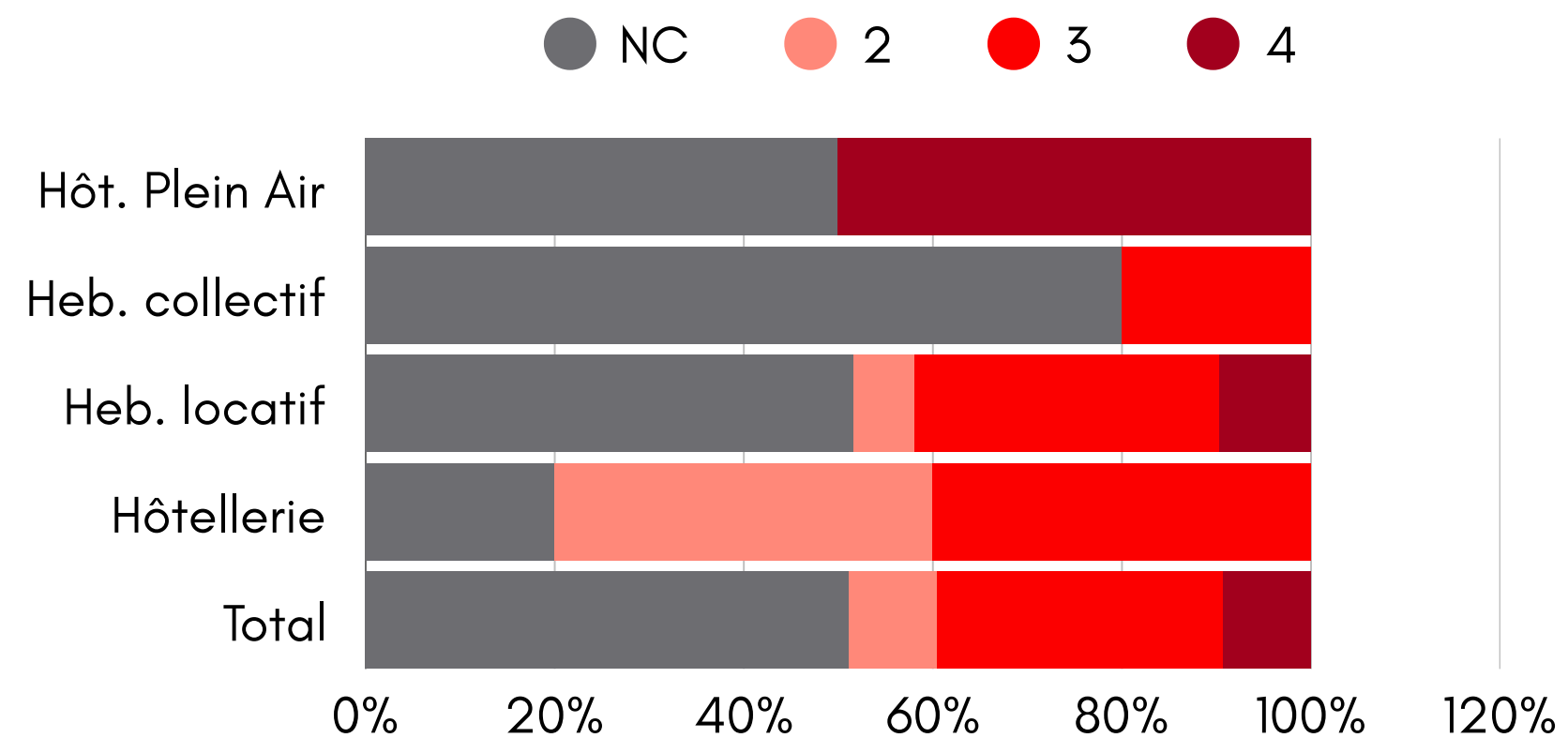
* à l'échelle de l'EPCI

LES HÉBERGEMENTS

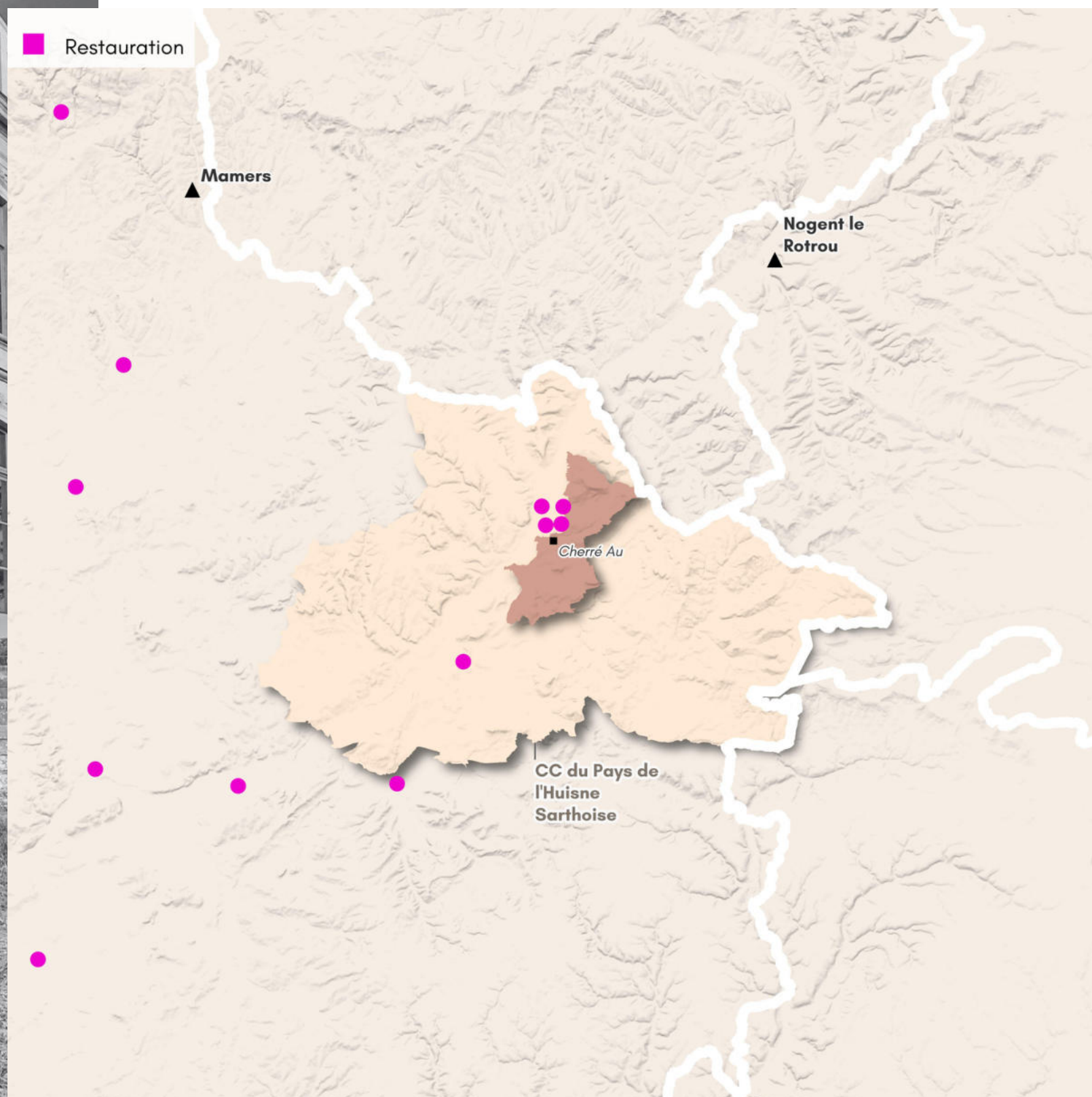


Données extraites des systèmes d'information touristique, et pouvant ne pas être parfaitement exactes.

- Une **offre assez peu qualifiée** : seulement 50% des établissements font l'objet d'un classement.
- Une **offre d'hôtellerie qui se distingue** avec seulement 1 établissement non classé.
- Dans l'ensemble, une **absence d'offre haut de gamme** (3 locatifs et un camping en 4*)



LA RESTAURATION



- **Une offre de restauration très faible** : 5 établissements identifiés au sein de l'EPCI dans le SIT* :

- A La Ferté Bernard :
 - Au Bistronome,
 - La Perdrix,
 - Rest'O Vin,
 - Restaurant du Dauphin
- A Sceaux sur Huisne :
 - Le Panier Fleuri

** un chiffre très sous-estimé par rapport à la réalité, qui résulte d'une saisie incomplète des bases de données sur le territoire*

- **Présence du Restaurant crêperie, grill "Les Deux Chandelles" à Cherré.**
- Une **fonction restauration qui pourrait être un frein** au développement touristique du territoire

PANORAMA DE QUELQUES OFFRES

Des attractions pour toute la famille



Le Moulin

Salle de 135m² pour une capacité de 60 personnes assises. Configuration aisée par sa forme carrée.

[Lire plus](#)



L'atelier

Salle de 190m² pour une capacité de 120 personnes assises. Salle pleine de charme tout en longueur.

[Lire plus](#)



Le chapiteau

Chapiteau de 615m² avec gradins : jusqu'à 650 places assises. Idéal pour des séminaires d'entreprise.

[Lire plus](#)



- **Un site orienté attractions, familles et proposant une offre séminaire/groupe.**

Nos prestations pour séminaires et événements privés



Location de manège

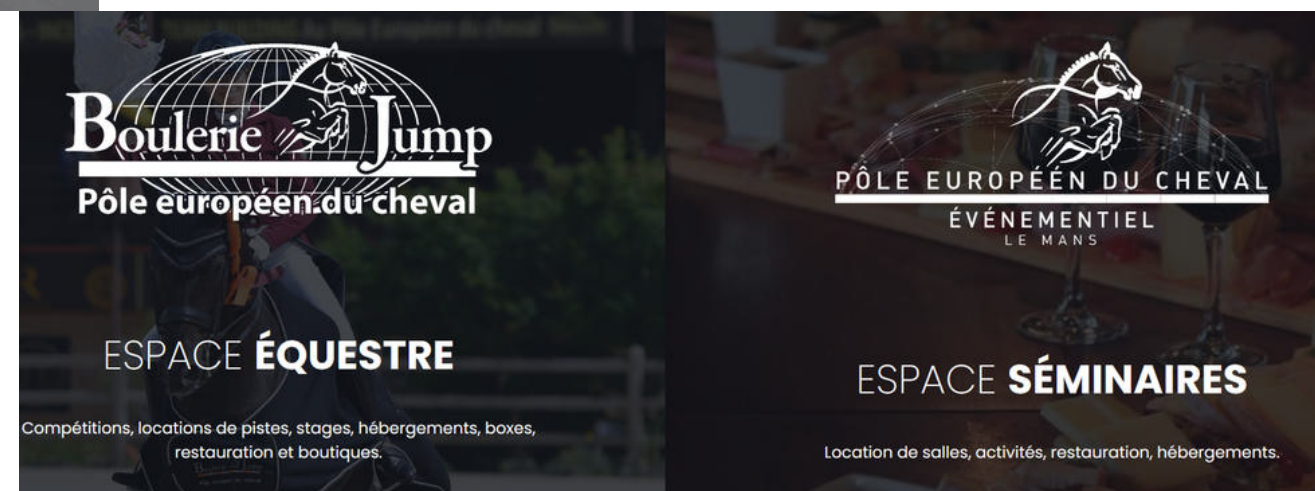


Location de jeux



Spectacle

PANORAMA DE QUELQUES OFFRES



Intérieur Le Grand Hall



- 5 700 m²
- 2000 places assises
- Tribunes chauffées
- Bar
- Restaurant
- Terrasse

Les cottages du Haras



Une bulle de calme et de campagne

Nous disposons d'un parc résidentiel de loisirs avec 11 cottages en bord de rivière dans un cadre naturel au calme dont un adapté aux personnes à mobilité réduite.

Découvrez le plan d'implantation en cliquant ici

Les cottages ont une capacité de 4 à 6 couchages et sont équipés de :

- 1 chambre double avec salle de douche
- 1 chambre twin avec salle de douche
- 1 canapé convertible 2 places dans le salon
- Une cuisine aménagée et équipée (plaques électriques, micro-ondes, frigidaire, vaisselle et ustensiles...)
- WC
- Une terrasse privative
- Wifi

Le Plongoir



- 5 hectares
- Piscine de 30 m x 15 m de 90 cm à 4 m de profondeur
- Pool House
- Bar - Terrasse
- Piste de danse
- Jardin avec terrains de pétanque et Beach volley
- Parking

- **Un site thématique englobant hébergements, séminaires, loisirs...**

PANORAMA DE QUELQUES OFFRES



La Monge

- **Un site de proximité et récent proposant une offre d'hébergement moyennant une jauge de 12 personnes.**





l'alpa
CONSEIL