

CONTEXTE TERRITORIAL ET TOURISTIQUE

DOMAINE DU HAUT-BUISSON

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

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) ■

à alpa
CONSEIL



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

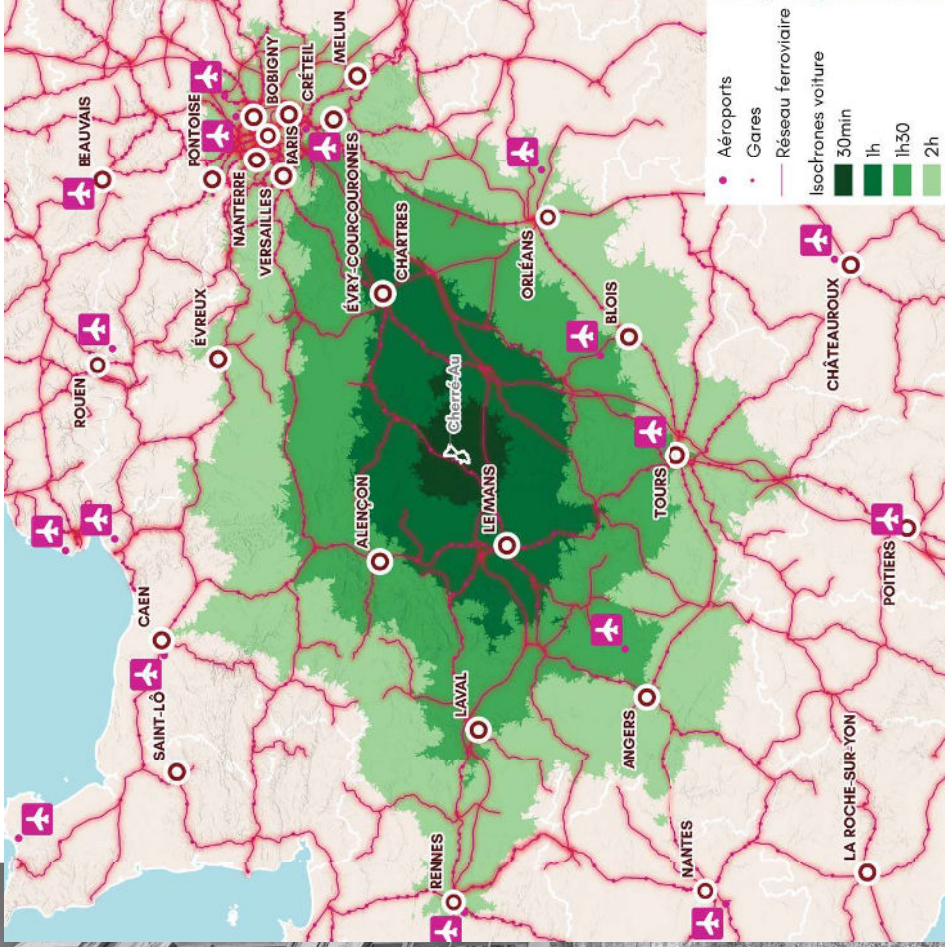


CONTEXTE TERRITORIAL



ACCESSIBILITÉ

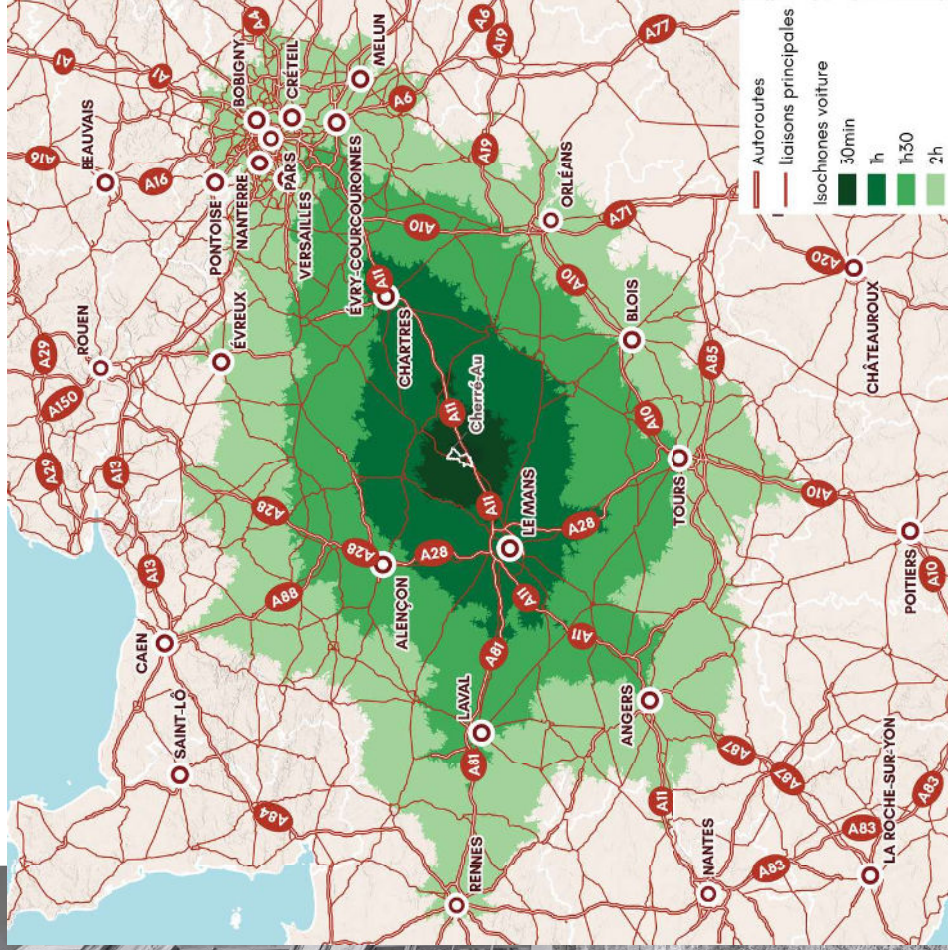
ACCESSIBILITÉ - RAIL ET AÉRIEN



Un 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 297 000 voyageurs en 2025.
- 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

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



- 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.

BASSIN DE CLIENTÈLES

110k

HABITANTS
DANS UN RAYON DE 30 MINUTES

950k

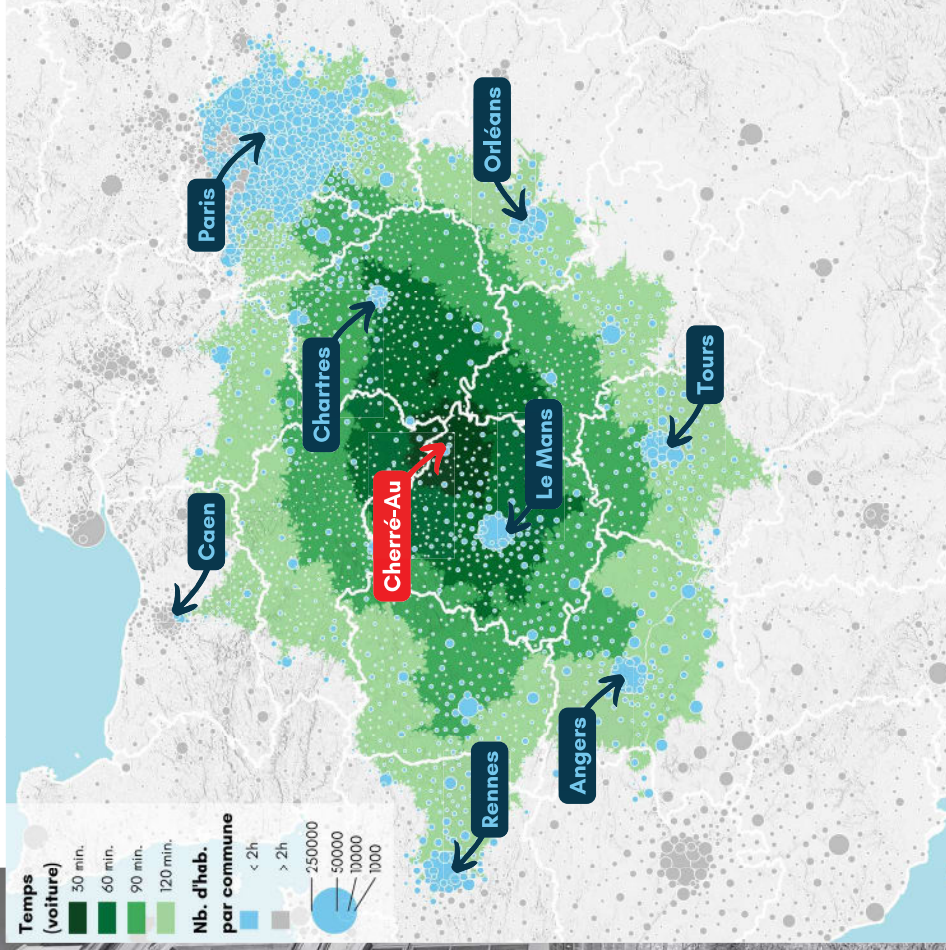
HABITANTS
DANS UN RAYON D'1H

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.

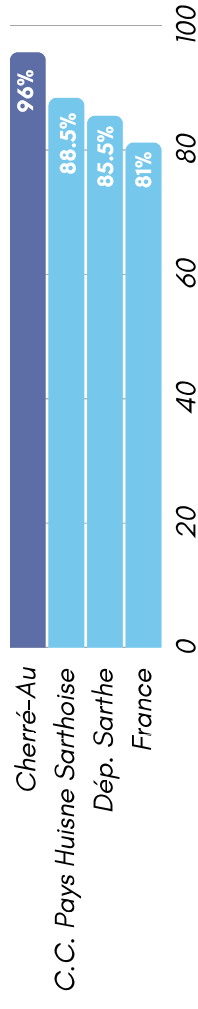
- Le territoire peut capitaliser sur sa position géographique : proximité avec Paris ; axe de transit Paris - Grand Ouest.

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

DESSERTE ROUTIÈRE

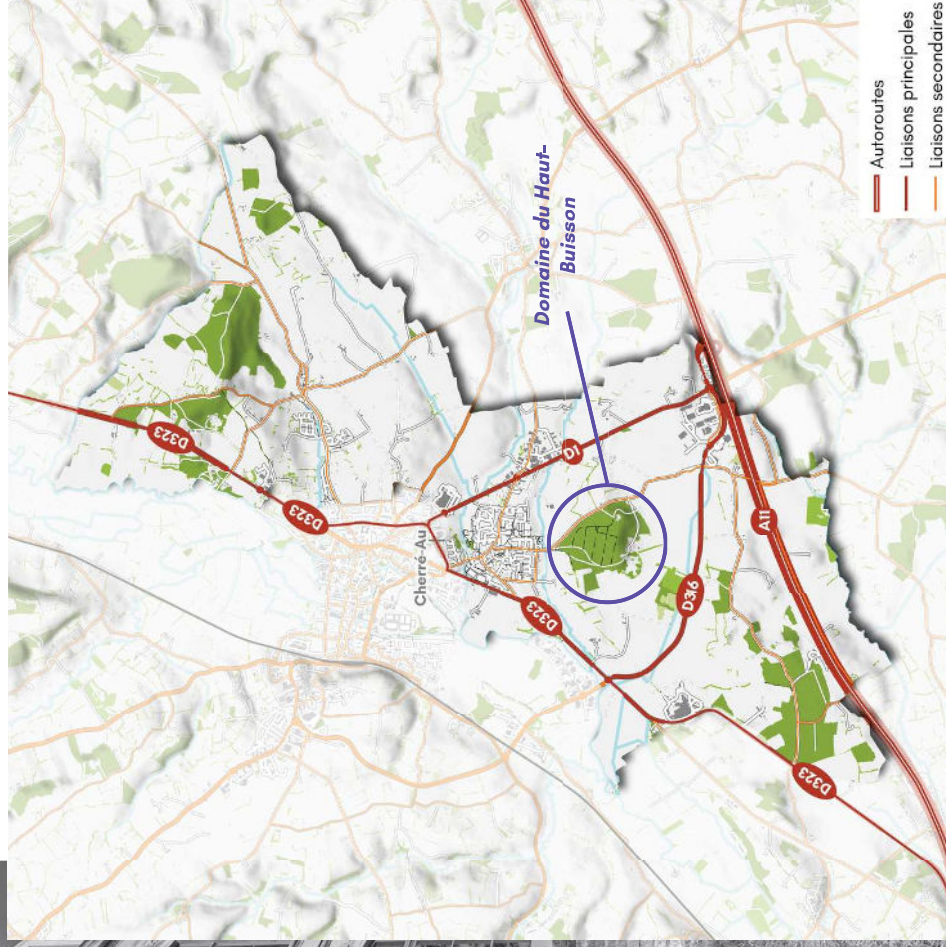
- **Une commune bien desservie par les axes routiers :**
 - **de par sa fonction de pôle** générateur de flux, en lien avec la Ferté-Bernard.
 - mais caractérisée par **une forte dépendance à la voiture individuelle**.

Part des ménages ayant au moins une voiture :



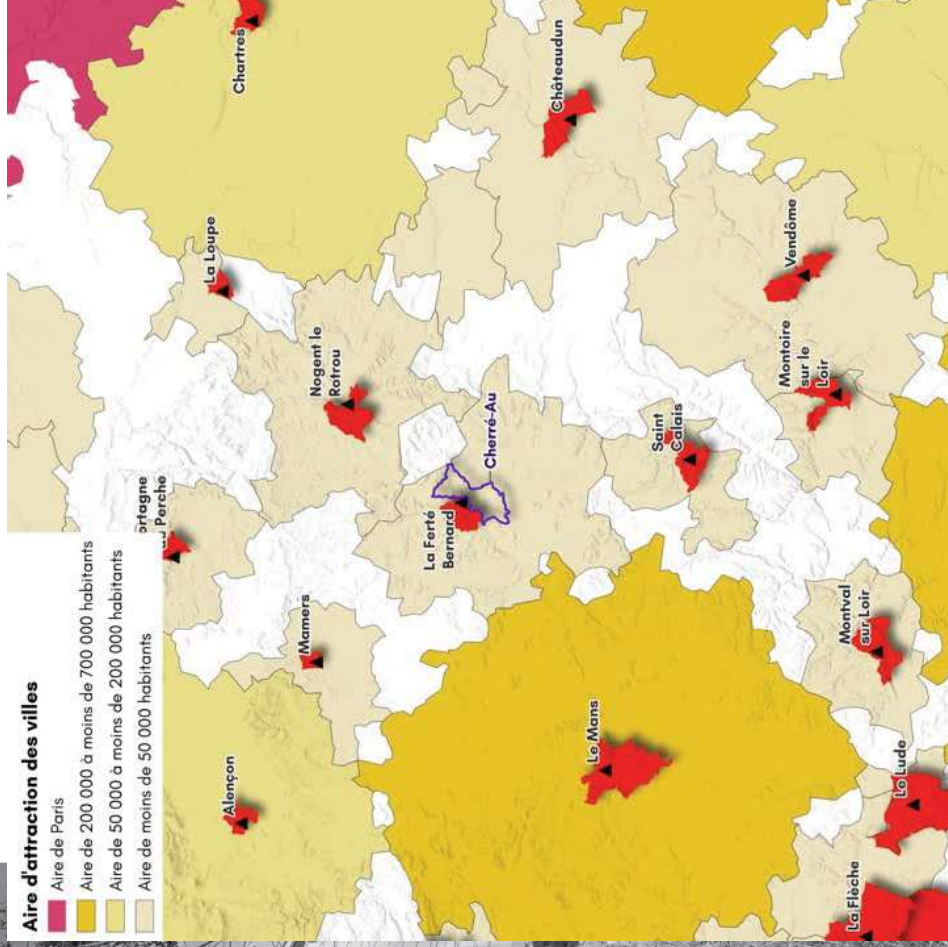
- **Une accessibilité routière au site du Haut-Buisson facilitée** par sa **proximité aux axes routiers structurants** :

- 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.**

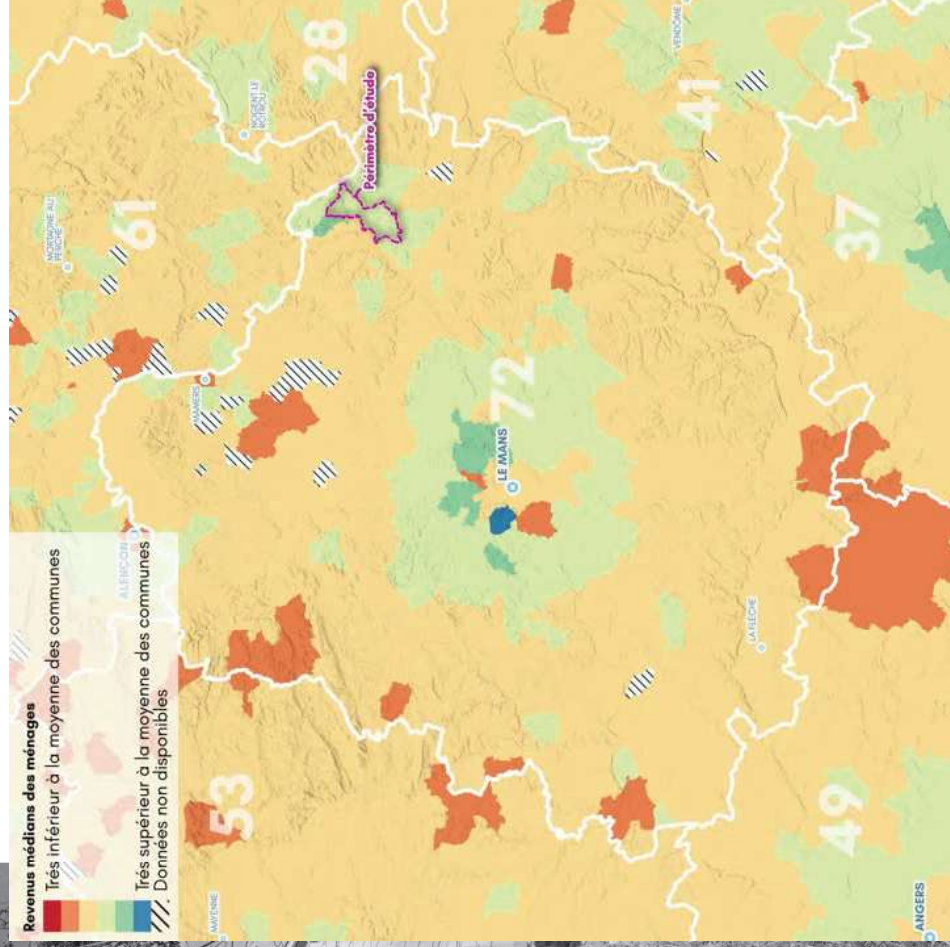


Une aire de moins de 50 000 habitants.

- **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. Perche Emeraude
- 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

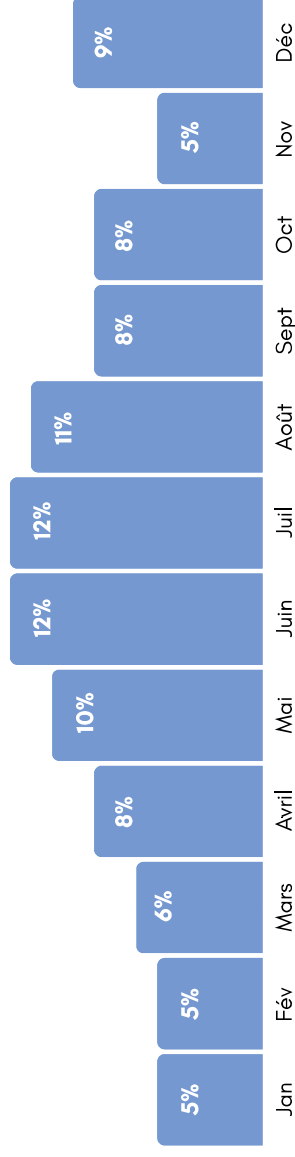
CLIENTÈLES ET FRÉQUENTATIONS

DONNÉES DE FRÉQUENTATION - SARTHE

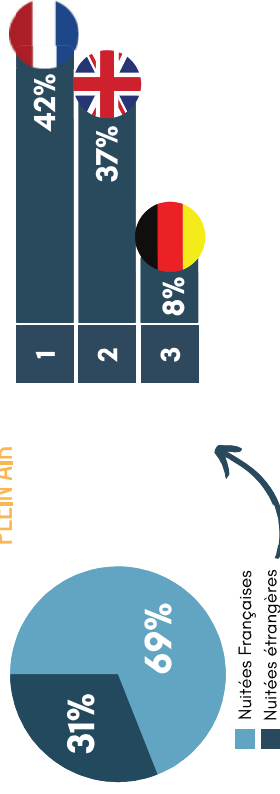
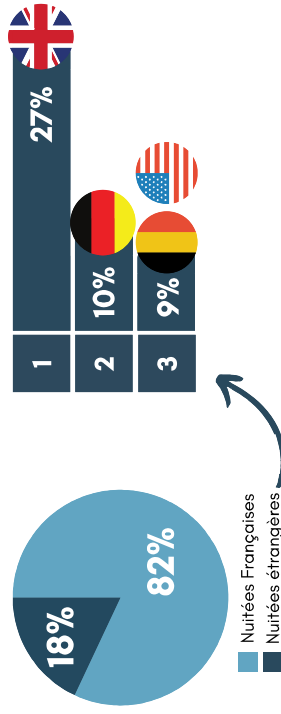


FRÉQUENTATION 2025

RÉPARTITION MENSUELLE DES NUITÉES 2025 EN SARTHE



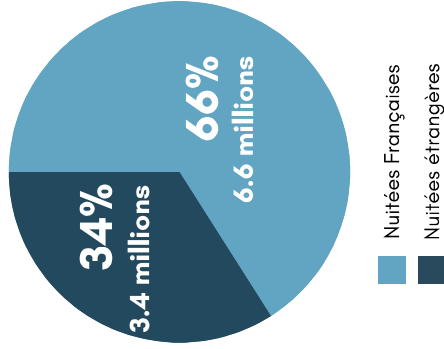
FRÉQUENTATION HÔTELS ET CAMPINGS



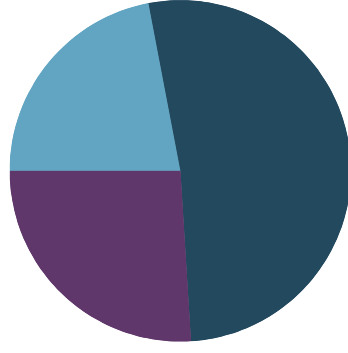
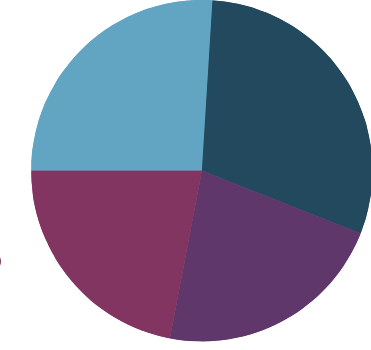
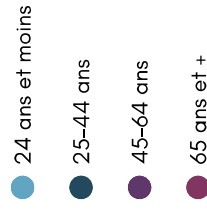
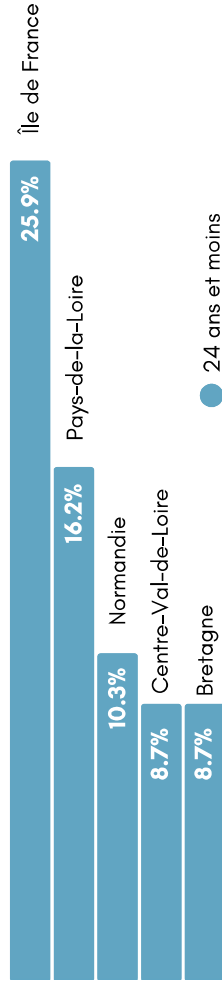
PROFIL CLIENTÈLE – SARTHE



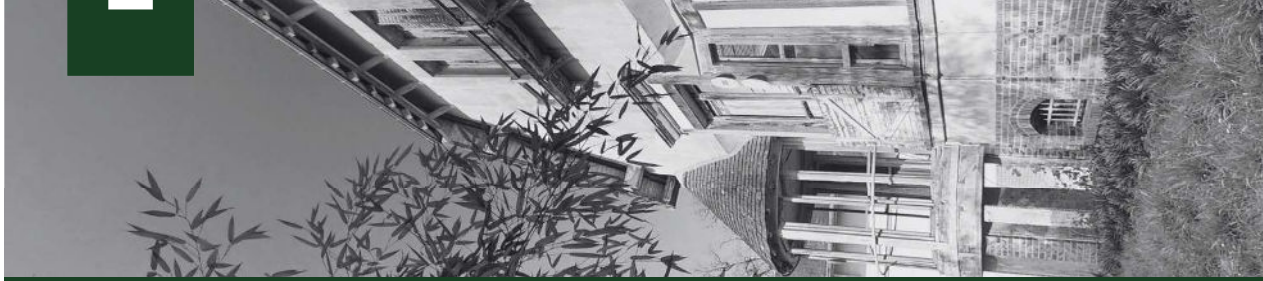
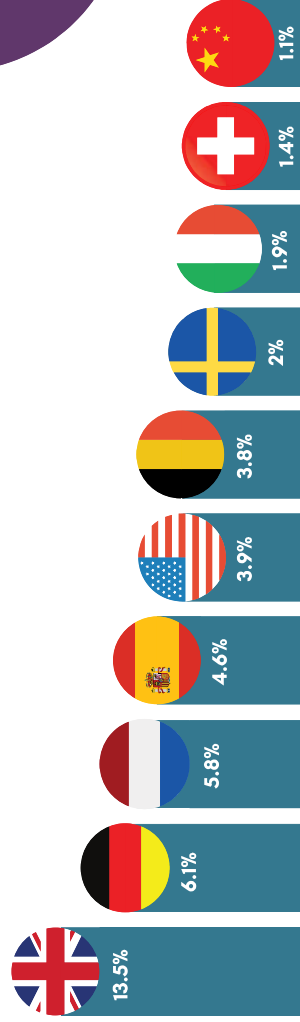
FRÉQUENTATION 2025



PROVENANCE DES NUITÉES FRANÇAISES EN 2025 EN SARTHE



PROVENANCE DES NUITÉES ÉTRANGÈRES



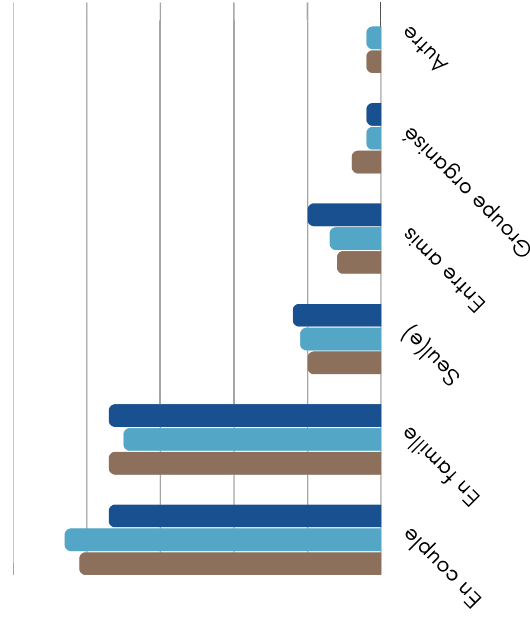
PROFIL CLIENTÈLE – PERCHE SARTHOIS



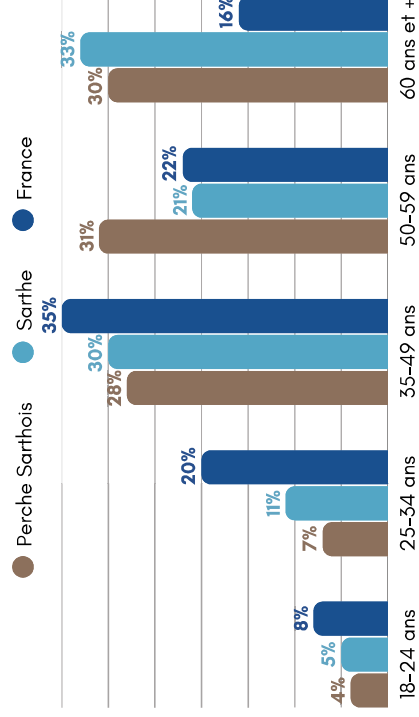
CHIFFRES CLÉS 2019

Professions et Catégories Socioprofessionnelles
des touristes dans le Perche Sarthois

Surtout des couples et des familles dans le Perche Sarthois



Âge 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.)

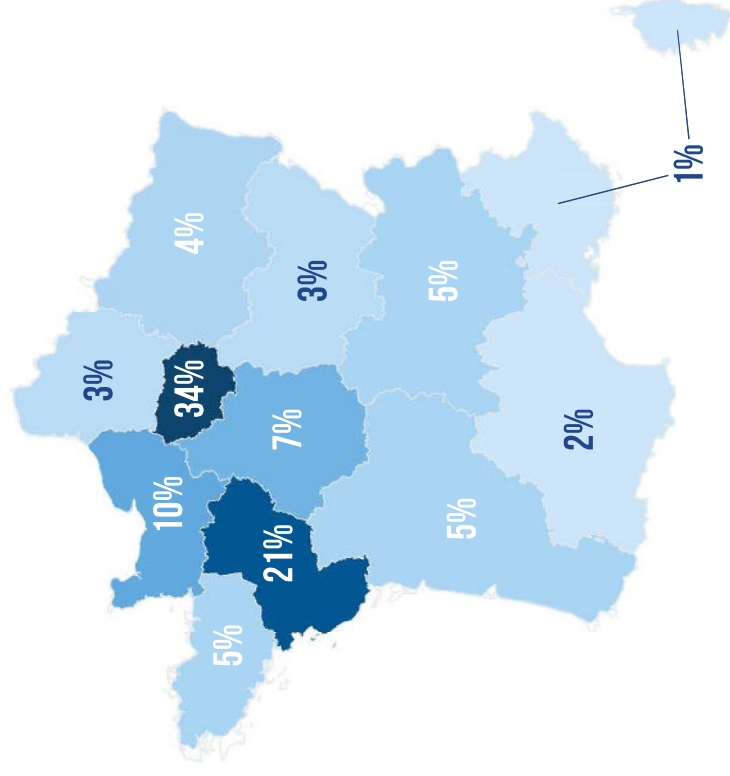
PROFIL CLIENTÈLE – PERCHE SARTHOIS



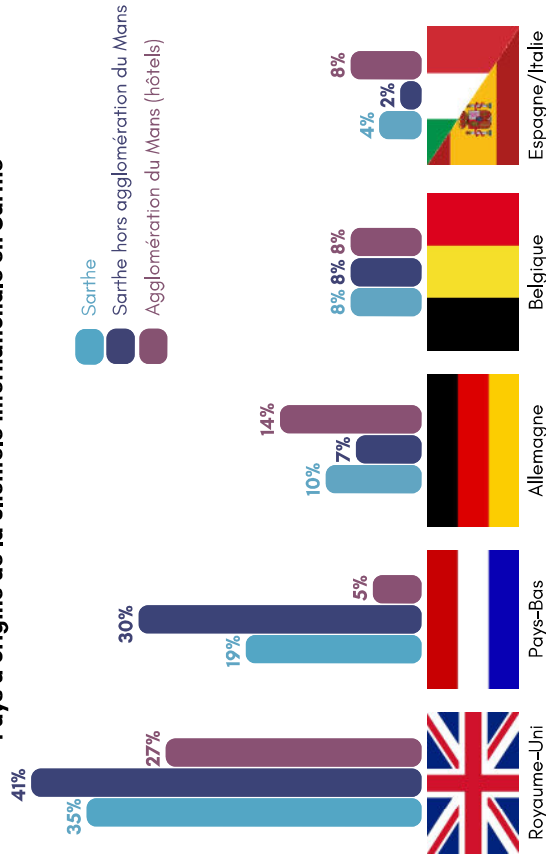
CHIFFRES CLÉS 2019

- 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

OFFRES TOURISTIQUES DE GRANDE PÉRIPHÉRIE

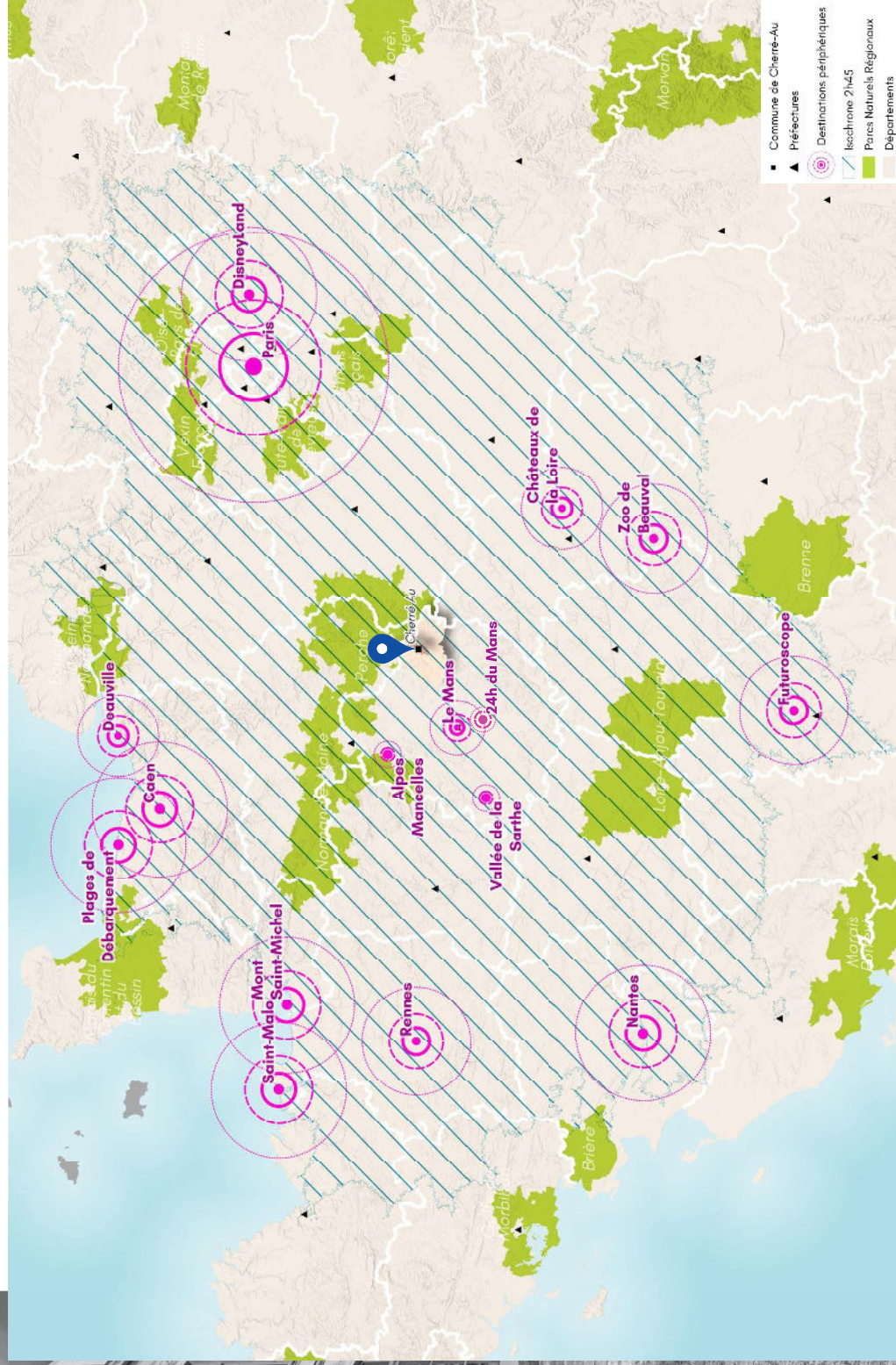
- Une situation géographique ouvrant sur un panel d'offres majeures à moins de 3h00

Mont Saint-Michel

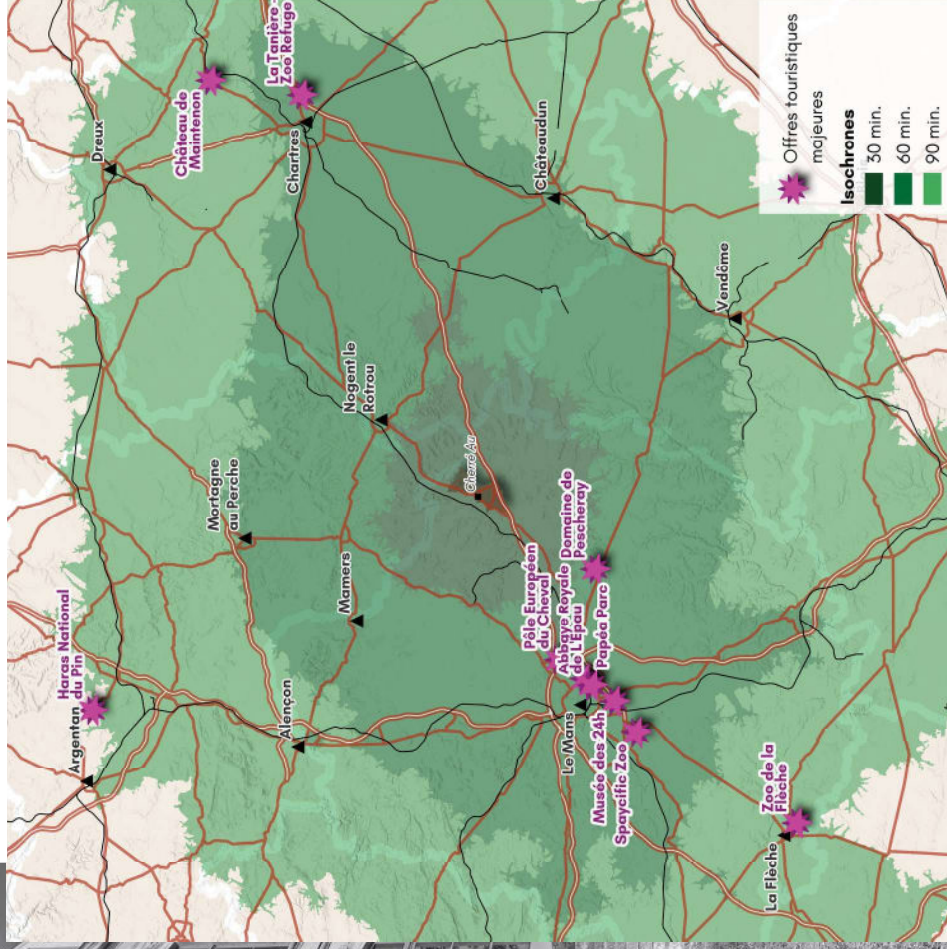
Plages du débarquement

Val de Loire Unesco

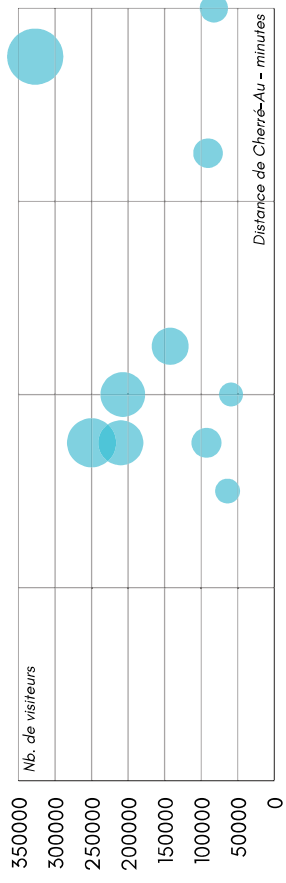
Paris



LES POINTS D'ACCROCHE TOURISTIQUES DE PROXIMITÉ



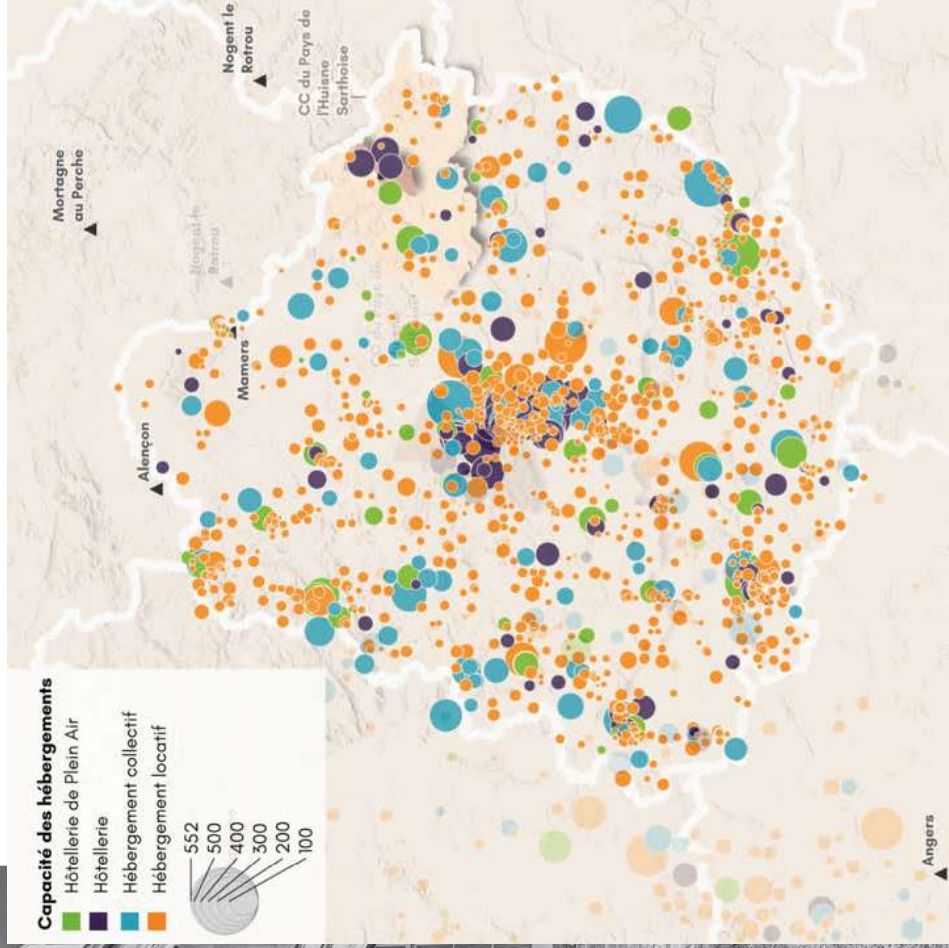
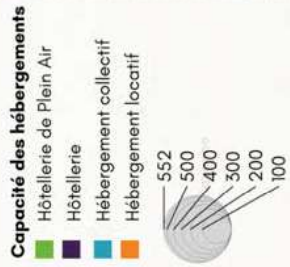
Site	Distance	Nb. Entrées
Zoo de la flèche (72)	La flèche, 1h15	314 757
Pôle européen du cheval (72)	Yvré l'Évêque 0h35	160 000
Papéa parc (72)	Yvré l'Évêque 0h35	200 000
Musée des 24h (72)	Le Mans, 0h40	166 671
La Tanière - Zoo refuge (28)	Nogent-le-Phaye, 0h45	142 425
Abbaye royale de l'épau (72)	Yvré l'Évêque 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 :

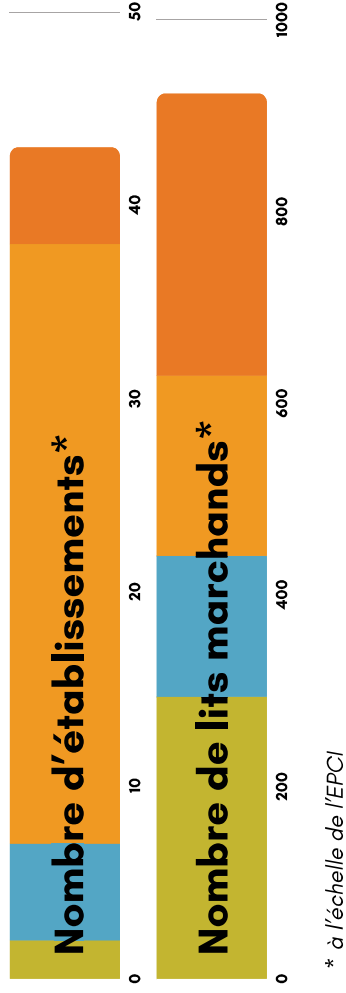
- Deux sites accueillant plus de 300 000 visiteurs par an : le Zoo de La Flèche et la Cathédrale St Julien Au Mans
- Les 7 sites les plus fréquentés en Sarthe se situent à moins d'1h15 de Cherré-Au.

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.
- L'offre d'hébergements touristiques marchands se structure **autour des principaux pôles**, notamment le **secteur du Mans**, laissant apparaître des **opportunités de développement**.
- Une offre **significative d'hébergements locatifs**, composée d'un grand nombre de structures de petite capacité.



* à l'échelle de l'EPCI

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 mariage



Location de jeux



Spectacle

PANORAMA DE QUELQUES OFFRES



Boulerie Jump
Pôle européen du cheval

Compétitions, locations de plates, stades, hébergements, bars, restauration et boutiques.

ESPACE ÉQUESTRE



PÔLE EUROPÉEN DU CHEVAL
ÉVÉNEMENTIEL

ESPACE SÉMINAIRES

Location de salles, activités, restauration, hébergements.

Intérieur Le Grand Hall



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

Les cottages du Haras



- Une suite de cottages de 60 m² par jour
- Vous disposez d'un parc résidentiel de 1000 m² avec 10 cottages et tout ce qu'il faut dans un espace de 1000 m² pour profiter de votre séjour à l'écart de la foule.
- Les cottages ont une capacité jusqu'à 10 personnes et sont équipés de :
- 1 chambre double avec salle de bains
 - 1 grand lit king size
 - 1 grand lit queen size
 - 1 grand lit convertible / place d'appoint
 - 1 grand lit bébé et un lit pour bébé
 - 1 cuisine équipée
 - 1 WC
 - 1 salle de bain
 - 1 WIP

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

Le Plongeoir



- 3 piscines
- Piscine de 20 m x 15 m de 10 cm à 4 m de profondeur
- Piscine de 10 m x 5 m de 10 cm à 4 m de profondeur
- Bar - Terrasse
- Piste de ski
- Jardin avec terrain de pétanque et beach volley
- Parking

PANORAMA DE QUELQUES OFFRES



La Monge

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





Alpa

CONSEIL