

**SEJOURS D'AFFAIRES, SEJOURS DE TOURISME ET  
DE LOISIRS AU MANS ET DANS LA SARTHE.**

## **LA PROFESSIONNALISATION DU TOURISME SARTHOIS**

### **Un tourisme d'affaires aux multiples visages**

Le Mans est connue mondialement grâce à la réputation de son circuit automobile et à la célèbre course des 24 heures. Annuellement, ce sont quelques 350 000 personnes qui fréquentent ce circuit à l'occasion des différentes épreuves qui s'y tiennent. Pour une partie, les visiteurs y interviennent professionnellement : coureurs, mécaniciens, équipes de reportage, presse, sponsors... et contribuent à alimenter momentanément des séjours d'affaires qui se prolongent par les essais privés d'écuries automobiles ou motocyclistes.

Au-delà du banal hébergement des voyageurs de commerce, et indépendamment de cette spécificité autour des sports mécaniques, Le Mans accueille de nombreux visiteurs-passagers pour des séjours professionnels.

Certaines entreprises, dans ce domaine, occupent une place importante. Le Groupe des Mutuelles du Mans, par exemple, en 1988, a reçu en séjour prolongé environ 150 stagiaires pour des durées s'étalant entre deux et cinq mois ; et quelques 10 000 personnes sont venues, toujours en 1988, au Mans pour des séjours dépassant rarement la journée. Dans ce cas, il s'agissait d'agents, de courtiers, etc... venant des succursales ou des bureaux répartis à travers la France. D'autres établissements tertiaires ont un effet d'attraction très fort par les fonctions de siège établies au Mans. Les sociétés et branches constitutives du holding Comptoirs Modernes réunissent chaque mois leurs responsables dans la ville ; plusieurs dizaines de personnes se retrouvant ainsi au siège. La première entreprise industrielle, Renault, représente également un pôle autour duquel s'organisent de nombreux séjours d'affaires. Situés dans une grande dépendance à l'égard des directions parisiennes, les établissements manceaux accueillent eux aussi chaque mois plusieurs dizaines de cadres. Les exemples s'étendent aussi à des entreprises moyennes, voire plus petites, mais avec moins d'ampleur le plus souvent.

Se multiplient aussi les réunions professionnelles, de groupes restreints travaillant dans différents domaines, s'adressant plutôt à un public sarthois, voire régional, pour lesquels certains hôtels du centre ou de la périphérie servent de lieu d'accueil et souvent d'hébergement pour des sessions d'information ou de formation de très courte durée.

Se distribuent ainsi à travers l'espace de la ville, des lieux extrêmement variés autour desquels fonctionne un tourisme d'affaires relativement continu dans le temps et dont l'intensification apparaît évidente, même si l'appréciation est plus qualitative que quantitative tant les indicateurs possibles apparaissent lacunaires et hétérogènes. Le renforcement du carrefour autoroutier, l'arrivée du TGV, le poids croissant de certaines fonctions du tertiaire supérieur manceau devraient élargir encore ce phénomène.

### **Un Palais des Congrès à vocation culturelle**

Construit à proximité de la gare et du centre ville au début des années 80, le Palais des Congrès et de la Culture (PCC) du Mans garde l'orientation culturelle initialement retenue par les élus en s'efforçant de développer parallèlement une activité congrès. Pour des raisons techniques et financières cette dernière a nettement pris le pas depuis trois ans sur un segment associatif

très vivace. Cette nouvelle orientation s'appuie sur un environnement performant lié pour une large part à l'activité culturelle (scène modulable, régie son et lumière,...) ainsi qu'à des équipements nouveaux (câble, traduction simultanée,...). La capacité d'accueil est également intéressante dans la mesure où quatre salles en gradins sont proposées, dont une de 1 400 places assises, ainsi qu'un bar-restaurant, un parking, etc... Par ailleurs une unité de restauration plus importante va être prochainement adjointe à l'ensemble pour constituer un équipement complet et techniquement performant, apte à donner une dimension supérieure au tourisme d'affaires dans le chef-lieu départemental.

Ouvert 10 mois par an le PCC a accueilli au cours de la saison 88-89 178 000 personnes dont la moitié ont été recensées en congrès et locations de salle. Ces deux segments ne sont en effet pas dissociés bien qu'ils regroupent des fréquentations fondamentalement différentes et il apparaît donc difficile dans le cas présent d'évaluer le poids exact de l'activité congrès. Tout juste peut-on constater que se sont tenues une quinzaine de manifestations dont l'audience dépassait parfois le cadre national (Colloque international "Dynamiques urbaines des années 80") dans des domaines variés (lettres, sciences, médecine, banque, assurance, automobile, agriculture, etc...) et souvent liés à des initiatives mancelles.

L'activité congrès reste au Mans limitée et ne profite pas directement de la saturation parisienne et d'un rapport qualité-prix avantageux. Les moyens de gestion et de communication modernes font défaut pour mener une promotion efficace nécessairement inscrite dans une politique plus large. Il importe pourtant au Mans de se positionner dès maintenant dans le concert des villes françaises moyennes sur un secteur en développement. Toutefois son isolement dans l'Ouest risque de lui être préjudiciable face à un réseau tel que "Ouest Congrès". En incluant dans une structure souple les Palais des Congrès de La Baule, Nantes (en construction) et d'Angers, celui-ci s'est donné pour but de fédérer les initiatives pour s'implanter sur un marché difficile. Le Palais des Congrès du Mans jugé trop culturel n'a pas été convié dans ce groupe en quête d'une reconnaissance parisienne.

### **Un patrimoine culturel important**

La Sarthe est l'héritière d'un passé riche en événements et réalisations d'importance qui constituent aujourd'hui la trame des principales attractions départementales. Les châteaux, manoirs, prieurés et musées à vocation historique sont légions et particulièrement appréciés des visiteurs. Le château du Lude, les abbayes de Solesmes et de l'Epau, le prieuré de Vivoin ainsi que l'enceinte gallo-romaine du Mans sont parmi les plus connus. Ce patrimoine historique mis en valeur par les collectivités locales côtoie des manifestations et des infrastructures résolument tournées vers d'autres horizons. La Sarthe est le berceau de l'automobile et reste encore à l'heure actuelle une référence en matière de compétition et de sports mécaniques. Les 24 heures du Mans ont une résonance mondiale et drainent une foule considérable d'origine nationale et internationale. De fait l'image de la Sarthe, et plus particulièrement du Mans, colle à son circuit même si aujourd'hui la diversité et l'échelonnement des attractions sont patents. Les Cénomannies, fêtes historiques dans le Vieux-Mans, le spectacle son et lumière du Lude, le parc zoologique de la Flèche,

etc... ont un écho extra-départemental. Ces événements jouent un rôle moteur dans le développement de la fréquentation touristique car le cadre naturel n'est pas le seul élément déterminant dans la pratique des loisirs. Il se combine au patrimoine culturel et aux prestations proposées au sein d'un label touristique.

### **De nombreux campings**

En 1989, 69 campings sont disséminés dans le département avec une prédilection pour les localisations en bordure de rivières (Sarthe, Huisne, Loir, Vègre, Braye,...) et de plans d'eau pour les deux tiers d'entre eux. Les campings de standing international, 3 et 4 étoiles, ne constitue que 16 % de l'effectif alors que 60 % sont classés 2 étoiles. Une quinzaine de campings à la ferme et quelques aires naturelles complètent un ensemble qui tend à stagner depuis quelques années tant quantitativement que qualitativement. Les petits campings sont en général sous-équipés et ils ne jouent pas un rôle considérable. Ils comprennent entre 25 et 150 places et ne représentent que 8,5 % de la capacité d'accueil dans cet hébergement. A peine moins nombreux les terrains de haut de gamme pèsent pourtant nettement plus avec 29 % des places disponibles dans des terrains pouvant accueillir simultanément entre 200 et 400 individus. L'ossature des campings sarthois est donc constituée de terrains moyens autant par la taille, de 100 à 300 places, que qualitativement. Ils n'en représentent pas moins 63 % de l'offre.

Dans les Pays de la Loire seulement un tiers des 358 342 places commercialisables hors meublés est situé dans l'intérieur. L'offre sarthoise en constitue 23 % en campagne-caravanage et 13 % en gîte.

### **Un nombre limité de gîtes ruraux**

Les adeptes du tourisme rural ont actuellement le choix entre 150 gîtes sarthois dont les deux tiers sont en location directe. De bon confort dans 53 % des cas et de qualité supérieure pour 15 % d'entre eux, ces logements doivent tendre vers une amélioration quantitative et qualitative même si l'évolution récente va dans le bon sens. De 1985 à 1988 les gîtes 1 épi ont diminué de 20 % alors que les 3 épis ont augmenté de 16 %.

Comparativement aux départements limitrophes, la Sarthe ne possède pas une capacité d'accueil importante dans cet hébergement bien que cette dernière ait augmenté entre 1985 et 1988 de 18 %. Par ailleurs la localisation est assez déséquilibrée aux dépens de la moitié orientale de la Sarthe moins pittoresque mais possédant un potentiel intéressant de bâti traditionnel inoccupé à proximité de l'agglomération parisienne. Par ailleurs on ne peut manquer de regretter que les bâtiments ruraux restaurés et mis à la disposition des touristes appartiennent aux deux tiers à des non-agriculteurs.

### **Un secteur hôtelier en effervescence, principalement au Mans**

Le parc hôtelier se compose en 1988 de 3 110 chambres rattachées pour 30 % à l'hôtellerie de préfecture. Cette dernière est pour plus de 70 % située en dehors du Mans. L'hôtellerie de tourisme sarthoise classée pour moitié en 2 étoiles se distingue nettement selon le lieu d'implantation. En effet, et bien que les 2 124 chambres soient réparties équitablement entre Le Mans et le reste de la Sarthe, il existe de fortes distinctions dans la composition du parc. Hors Le Mans les chambres se situent pour moitié dans des hôtels 1 étoile alors

qu'elles ne sont que 12,5 % dans le chef-lieu, majoritairement 2 étoiles (66 %). C'est dans ce dernier que se situent donc prioritairement les hôtels de qualité moyenne et supérieure du département puisque, aussi bien en 2 et 3 étoiles, plus de 60 % des chambres y sont localisées. De surcroît, malgré une stagnation du nombre d'hôtels sur la période 85-88, le potentiel en chambres s'est accru, plus rapidement toutefois au Mans (+ 12,5 %) que en dehors. On peut avancer deux explications à ce phénomène avec d'une part un agrandissement des établissements en place et d'autre part la fermeture de petits hôtels de quartier remplacés par des réalisations plus importantes et de meilleure qualité.

La brièveté de ces chiffres masque de profondes mutations au sein de l'agglomération mancelle. Parallèlement à l'amélioration des liaisons régionales (TGV, autoroute,...) et à la constitution d'un projet technopolitain, des chaînes hôtelières se sont implantées récemment avec semble-t-il une double stratégie de localisation. Le centre ville et la gare avec notamment les hôtels Ibis et Arcade cristallisent des réalisations importantes et récentes s'ajoutant à celles existantes (Concorde, Chanteclerc,...). Les voies de contournement et les sorties de l'agglomération sont tout autant recherchées. Les chaînes Fimotel et Novotel se sont implantées sur la rocade mancelle alors que les hôtels Papéa, Campanile et Primevère ont préféré s'installer sur la N.23 en direction de Paris. Par ailleurs, on retrouve dans le prolongement des deux grandes zones d'activités mancelles des établissements dont les localisations résultent de stratégies comparables. Au nord, à proximité de la zone commerciale, a été édifié un Climat, et récemment à la jonction de la N.23 et de la zone industrielle sud ce sont un Campanile et un Formule 1 qui ont vu le jour. Les constructions récentes en périphérie se font généralement dans le cadre de ZAC, lieux d'implantations privilégiés pour ces sociétés nationales et multinationales dans une agglomération restée longtemps en matière hôtelière sous-équipée.

### **La réalité du tourisme fluvial**

A l'heure où les collectivités territoriales découvrent les avantages du tourisme fluvial, les Pays de la Loire en général, et la Sarthe en particulier, peuvent faire un premier bilan des actions entreprises depuis une dizaine d'années après avoir dans les années 74-76 accepté l'offre de concession des rivières faite par l'Etat puis mis en place une opération pilote sur le bassin de la Maine en 1979. Le tourisme fluvial a connu un fort développement dans la région et ce dynamisme a logiquement débouché sur la demande faite par les Pays de la Loire en 1988 de transfert des voies navigables, conformément à la loi de décentralisation de 1983. C'est en la circonstance la première région à en faire la demande et, en contrepartie, l'Etat versera 5 millions de F. chaque année pour améliorer notamment les voies de navigation secondaires.

La Sarthe est un des trois départements regroupés dans la structure de bassin de la Maine. Avec l'aménagement de 90 km de voies navigables, du Mans à la limite du Maine-et-Loire, le département entend profiter des retombées induites par un tourisme en expansion. Il existe actuellement une trentaine de bateaux en Sarthe propriétés de quatre sociétés implantées sur deux sites. La politique d'aménagements légers et concertés, et l'amélioration des structures portuaires en vue de faciliter les haltes et d'augmenter le temps de séjour des touristes fluviaux, ont débouché sur un certain nombre de

réalisations concrètes. Deux capitaineries ont été construites, l'une dans le port de Sablé et l'autre dotée de services annexes dans celui du Mans en 1988. A ces constructions d'envergure s'ajoutent des aménagements plus modestes tels que des pontons d'amarrage ainsi que l'entretien de seize écluses et des rivières. Au Mans et à Sablé des formules croisière-repas et des locations de coches de plaisance sont proposées. Toutefois, si le développement du tourisme fluvial semble indéniable il ne se fait pas sans heurts. Les concessions de Malicorne et de Noyen ont été abandonnées tout récemment, complètement ou partiellement, ce qui entraîne une diminution de la flotte en 1989. De fait, ce secteur nouveau se structure autour de quelques sites et équipements importants. Ces deux déménagements montrent que les nouvelles installations devront se faire avec beaucoup de prudence dans les communes rurales certes pittoresques mais généralement dépourvues des installations de base nécessaires aux plaisanciers.

### **Des attractions dominées par le sport automobile**

L'Office de tourisme joue au Mans un rôle prépondérant car il est le relais indispensable entre les visiteurs et résidents temporaires d'une part et les principales attractions d'autre part. C'est une plaque tournante de la fréquentation informelle, un centre de renseignements qui peut accueillir jusqu'à 19 500 personnes comme ce fut le cas en juin de cette année. En juillet-août les demandes se sont stabilisées à 7 000 émanant à 60 % d'étrangers. L'information fournie porte autant sur des renseignements pratiques, la restauration ou l'hébergement que sur les visites à effectuer.

Les principaux points d'attraction de la Sarthe ont accueilli en 1988 plus d'un million de visiteurs dont la moitié ont été répertoriés dans l'agglomération mancelle. Ces chiffres sont à manier avec précaution car il ne s'agit bien évidemment là que des personnes qui ont dû acquitter un droit d'entrée et de surcroît il n'existe pas de distinction entre la fréquentation locale et extérieure. Par ailleurs, certains monuments extrêmement visités ne sont pas intégrés dans ces statistiques pour des raisons diverses. L'abbaye de Solesmes, haut lieu des chants grégoriens, est l'exemple le plus frappant.

Hormis le parc zoologique de La Flèche et le spectacle son et lumière du Lude, les fréquentations les plus élevées ont été enregistrées au chef-lieu départemental. L'apport principal est constitué par le pôle d'activités mécaniques comprenant les manifestations sur le circuit et le musée de l'automobile avec 350 000 personnes annuellement. Viennent ensuite entre 60 et 65 000 visiteurs les fêtes historiques du Vieux-Mans, les musées du Mans et le parc récréatif de Papéa. Dans le cadre du réseau d'informations économiques du tourisme des Pays de la Loire (RIET), quatre musées manceaux apportent quelques indications sur la fréquentation. Ainsi sur 15 000 et 15 500 personnes en juillet et août 1989 moins de 10 % appartenaient à un groupe. Ces derniers, peu nombreux, étaient essentiellement composés de français (centres de jeunes, 3ème âge,...) alors que les étrangers, minoritaires, venaient de Grande-Bretagne.

### **Une fréquentation régionale et parisienne en gîte et en camping**

La Sarthe accueille annuellement près de 110 000 campeurs et 10 500 personnes en gîtes générant chez les premiers environ 375 000 nuitées et chez

les seconds moins de 72 000. Sur les terrains sarthois, l'essentiel de la fréquentation se situe pendant la période estivale et, malgré un nombre de campeurs sensiblement équivalent, juillet ne recueille que 34 % des nuitées et août 44 %. Il faut voir dans cette distinction une durée de séjour moyen plus faible au début de l'été, respectivement 3,2 contre quatre jours ensuite. Dans les gîtes ruraux les périodes d'occupation sont mieux réparties conséquemment à l'absence de contraintes climatiques et de fait juillet et août ne constituent que 20 et 25 % des nuitées. La fréquentation y chute en septembre et décroît jusqu'en février, exception faite toutefois de décembre qui avec 7,5 % des nuitées marque une reprise temporaire corrélativement aux vacances et fêtes de fin d'année. L'avant saison s'accompagne d'une utilisation plus intensive culminant en juin. Avec quatorze semaines avouées en 1988 la durée d'occupation des gîtes sarthois est sensiblement supérieure à la moyenne nationale mais reste perfectible y compris dans les Pays d'Accueil.

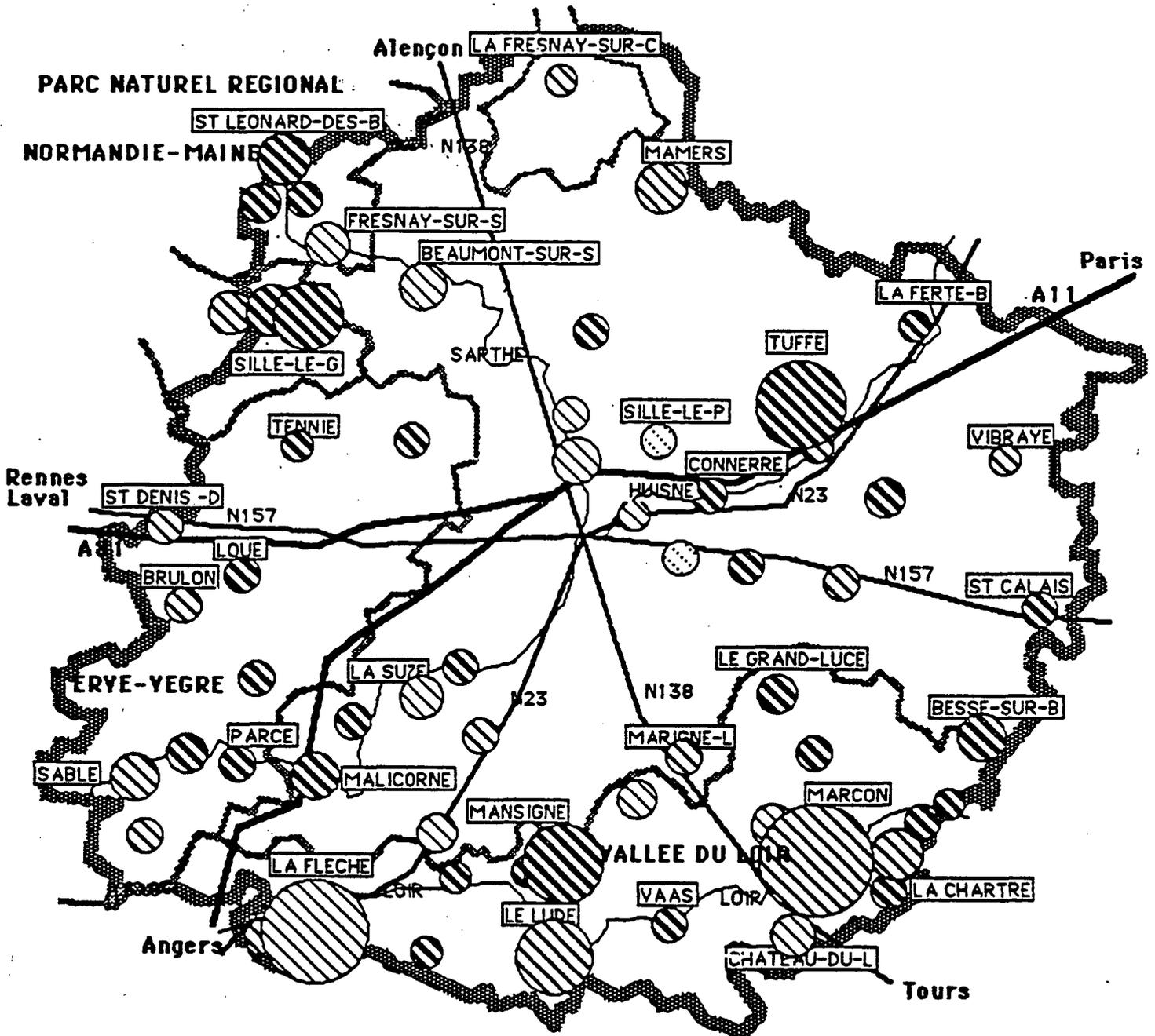
Les deux Pays d'Accueil de la vallée du Loir et d'Erve-Vègre (partie sarthoise) concentrent respectivement 41 et 19 % des nuitées en camping ainsi que 30 et 20 % en gîte. Ils constituent les premiers espaces d'accueil du département dans ce type d'hébergement. En camping la suprématie de la vallée du Loir s'explique autant par ses vingt-quatre terrains que par la fréquentation de Marçon et La Flèche, premier et deuxième campings sarthois avec plus de 30 000 nuitées chacun. Erve-Vègre existe essentiellement grâce à son pôle silléen, 58 % des nuitées sont passées dans les trois campings, et leur fréquentation additionnée en fait le premier secteur d'accueil de campeurs avec 41 365 nuitées en 1988 soit 11 % de l'ensemble sarthois.

La fréquentation française est beaucoup plus marquée en gîte qu'en camping et en Erve-Vègre qu'ailleurs. 12 % seulement des personnes hébergées en gîte sont étrangères contre un tiers en camping. Celles-ci sont majoritairement britanniques même si leur proportion varie de 50 % dans les campings à 72 % dans les gîtes. Les Néerlandais arrivent ensuite avec respectivement 33 et 22 % alors que les Allemands sont peu nombreux puisqu'ils n'excèdent pas 10 % des étrangers en campings.

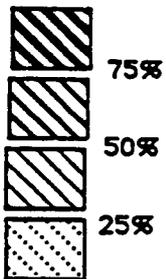
La fréquentation de la vallée du Loir est conforme au profil départemental en camping alors qu'en gîte les étrangers y sont deux fois plus nombreux. Erve-Vègre se caractérise par une fréquentation nettement plus nationale, respectivement 80 % et 96 % de la population hébergée dans les campings et dans les gîtes, voire régionale. Les deux tiers des Français sont, dans les gîtes de la partie occidentale, originaires des Pays de la Loire contre 52 % dans la partie méridionale. Dans cette dernière les résidents d'Ile-de-France compensent la différence.

On constate donc à l'intérieur du département des différences assez nettes dans la fréquentation. Outre des dysharmonies de volumes de fréquentation touristique il existe aussi entre les espaces les plus attractifs une différenciation selon l'origine géographique des résidents temporaires, reflétant notamment un rayonnement plus large de la vallée du Loir. De surcroît cette dernière, par sa situation géographique, est beaucoup plus avantagée car localisée sur l'axe des migrations estivales des Britanniques alors qu'Erve-Vègre est relativement décentrée. Les campings sarthois à proximité de l'axe Calais-Bayonne possèdent, outre la particularité d'être dominés par les passages, en point commun une forte proportion d'Anglais. On peut

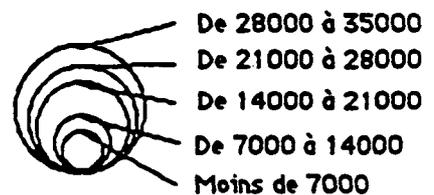
# FREQUENTATION EN CAMPING ET ELEMENTS STRUCTURANTS



## Poids des Français



## Volume des nuitées



0 10km

AMIARD D.

notamment citer Fresnay-sur-Sarthe, Beaumont-sur-Sarthe et Neuville-sur-Sarthe. De standing 2 ou 3 étoiles ils sont des lieux de repos privilégiés sur la route du soleil. On retrouve au-delà du Mans la même constante en direction d'Angers et de Tours avec une quantité d'arrêts importante à La Flèche, Le Lude et Château-du-Loir où la durée de séjour moyen oscille entre deux et trois nuitées. La pénétrante hollandaise se situe plutôt à l'est avec Tuffé, Sillé-le-Philippe, Connerré et Yvré-l'Evêque où les habitants du Bénélux sont souvent plus nombreux que ceux des Iles Britanniques.

La fréquentation touristique est dominée par des séjours assez courts allant jusqu'au transit en camping lorsqu'il s'agit d'étrangers ou d'extrarégionaux alors que les personnes originaires de la région séjournent plus longtemps. A ceci se superpose la qualité de l'hébergement et la nature des équipements proposés à proximité. On peut en effet distinguer sur les grands axes les campings au confort insuffisant, de transit, aux campings bien équipés qui sont le lieu de courts séjours (2 à 3 jours). Par ailleurs les terrains qui associent leurs 2 ou 3 étoiles à un plan d'eau ont malgré une clientèle assez hétérogène, des séjours moyens compris entre cinq jours et une semaine ; Tuffé, Sillé-le-Guillaume, Marçon et Mansigné rentrent dans ce cas de figure. A côté de ces implantations d'envergure de petits terrains fréquentés par une clientèle de proximité et d'habitues peuvent malgré un confort limité avoir une durée de séjour moyen comparable.

#### **Des retombées inégales dans l'hôtellerie**

Une douzaine d'hôteliers manceaux mettent au service du RIET leurs statistiques et permettent ainsi une approche assez précise de la clientèle hébergée. Ces membres de l'Office du tourisme possèdent 58 % du parc manceau soit 548 chambres classées. Sont ainsi inclus 91 % des hôtels 3 étoiles, 48 % des 2 étoiles et 35 % des 1 étoile.

L'été 1989 a été marqué par un taux de remplissage plus fort en juillet qu'en août, respectivement 58 et 50 %, et supérieur de 10 points à ce qu'il était l'année précédente. Les personnes hébergées sont aux trois quarts d'origine française en juillet et aux deux tiers en août, mois traditionnel des vacances. Les visiteurs étrangers, plus nombreux cette année, viennent à 50 % de Grande-Bretagne et 15 % de RFA. Les autres nations n'ont pas une représentation significative à l'exception toutefois de l'Italie, nouvelle venue sur la place mancelle. Avec 10 % de la fréquentation étrangère en juillet elle arrive en troisième position et précède les Pays-Bas avant de gagner un rang en août aux dépens de la RFA grâce à un gain de 8 points. La montée de l'Europe méridionale se fait sentir dans quelques segments de l'hébergement touristique même si la Péninsule ibérique est en retrait.

Toute l'hôtellerie ne profite pas identiquement des retombées touristiques. L'activité dans les hôtels 3 étoiles est importante en juillet dans la mesure où le taux de remplissage est de 72 % mais elle chute en août de 20 points malgré une proportion d'étrangers constante ; environ un tiers de la clientèle. L'hôtellerie 1 étoile est la seule à augmenter son niveau de remplissage entre juillet et août puisqu'elle gagne 6 points à 61 % essentiellement du fait des Français qui représentent dans ce niveau d'hébergement près de 90 % de la clientèle. Les hôtels 2 étoiles voient leur taux d'occupation baisser légèrement en août et tomber sous la barre des 50 %.

Ils enregistrent parallèlement un changement important de clientèle dans la mesure où les étrangers doublent leur représentation entre ces deux mois pour atteindre 38 %.

Au regard de ces chiffres la fréquentation touristique conventionnelle ne semble pas profiter aux hôtels de bon standing. Ceux-ci bénéficient encore en juillet de la clientèle d'affaires (cadres, attachés commerciaux, stagiaires,...) alors qu'en août son absence n'est pas compensée par les touristes français qui optent prioritairement pour l'hôtellerie au classement moyen ou faible. Par ailleurs les aoûtistes sont issus de couches sociales plus populaires que les juilletistes ce qui profite aux hôtels 1 étoile. Ils se distinguent dans tous les cas nettement des étrangers dont le choix se porte sur les hôtels 2 étoiles permettant ainsi à ceux-ci de ne pas enregistrer une baisse d'activité trop importante, corollairement à l'absence momentanée de leur clientèle traditionnelle.

#### **Tourisme fluvial : une saison exceptionnelle**

1989 doit être marqué d'une pierre blanche en matière de tourisme fluvial même s'il est difficile dès à présent de chiffrer la progression de la fréquentation, en particulier pour les coches d'eau. Dans le domaine des croisières organisées, la "Belle-Marinière" a connu, au départ du Mans, une activité intense. Ce sont en effet 7 120 passagers qui ont été accueillis sur cette péniche du 1er avril au 31 octobre soit 40 % de mieux que l'année précédente.

#### **Fréquentation sur la "Belle-Marinière" - individus en 1989**

Mars-Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre
1 520	1 480	2 700	570	400	275	175

La fréquentation des bateaux-promenades est essentiellement d'avant saison alors que celle des coches de plaisance est avant tout estivale. Il n'est donc pas surprenant de retrouver un maximum sur la "Belle-Marinière" en juin avec 2 700 personnes après un mois de mai de bonne facture. Les raisons de ce succès doivent être recherchées dans les conditions climatiques extrêmement favorables ainsi que dans la qualité des nouvelles infrastructures désormais disponibles dans le port du Mans.

Sur cette péniche la clientèle est composée à 85 % de groupes avec un maximum de 90 % en juillet. Ceux-ci sont constitués pour 75 % de clubs du 3ème âge auxquels s'ajoutent surtout pendant les congés scolaires des groupes de jeunes, colonies, associations, etc... Les réservations individuelles sont d'ordre familial et combinent régulièrement promenade et restauration même si elles n'utilisent que partiellement la capacité du bateau ; 80 places en promenade et 50 en restauration. En bateau-promenade les clients sont majoritairement sarthois même si quelques groupes proviennent des départements limitrophes. En cela cette fréquentation se distingue de celle des house-boats très prisés par la clientèle étrangère et notamment allemande et britannique au point que l'Office de tourisme estime insuffisant le nombre de bateaux disponibles pendant la période estivale.

Cette activité procure des retombées financières non négligeables puisque les professionnels du tourisme estiment à 60 millions de F. le chiffre

d'affaires du tourisme fluvial dans les Pays de la Loire en 1988, relevant directement ou de manière induite des coches de plaisance (33 millions de F.) et des bateaux-promenades (27 millions de F.).

### **La définition des marchés prioritaires**

L'évolution des pratiques touristiques en France, mais également à l'étranger, débouche inévitablement sur une nécessaire adaptation des professionnels et institutionnels du tourisme aux nouvelles exigences d'une clientèle difficile à capter et à fidéliser. Les rythmes travail-loisir se sont modifiés profondément et avec des formules sans cesse plus attrayantes l'horizon du dépaysement s'est progressivement élargi. Pour répondre aux sollicitations nouvelles mais également pour résister ou se positionner face aux séjours plus ou moins organisés, exotiques et faire face à la concurrence des parcs à thème, Centers Parcs et autres stations de campagne intégrées, les partenaires régionaux mettent en place les éléments destinés à structurer et donner une image de marque au tourisme régional et départemental.

Dans cette optique un plan de marketing a été élaboré à l'initiative du Comité régional de tourisme (CRT), en concertation avec les Comités départementaux (CDT), destiné à améliorer la situation des Pays de la Loire qui apparaissent au 6ème rang des régions françaises en nombre de clients nationaux et au 10ème rang pour ce qui est des étrangers. A partir de ce constat neuf principes ont été retenus pour un programme que l'on peut diviser en trois thèmes : définition des marchés et clientèles prioritaires, élaboration de produits adaptés et professionnalisation de la gestion.

Le plan marketing des Pays de la Loire dégage en sus du marché français quatre marchés prioritaires étrangers, à savoir britannique, allemand, néerlandais et italien. Le choix de ces clientèles résulte d'une volonté de renforcer les liens privilégiés existants entre la région et celles-ci, liens matérialisés par une fréquentation importante ou en devenir.

Les Britanniques constituent la première clientèle étrangère dans la région et sont constitués pour un quart de cadres supérieurs et de professions libérales avec globalement un pouvoir d'achat intéressant. Près de 40 % d'entre eux ont recours à des professionnels (agences de voyage, autocaristes, etc...) pour organiser des séjours d'une durée moyenne de 5 jours. Ce sont le plus souvent des familles qui tendent à intégrer dans leurs pratiques touristiques de courts séjours répétés, complémentaires des vacances estivales. Le tourisme littoral, rural, urbain ainsi que les circuits organisés sont tout autant pratiqués.

Les Allemands arrivent en seconde position avec 1 350 000 nuitées soit 800 000 de moins que les anglais. Le séjour moyen est sensiblement plus élevé puisqu'il atteint pratiquement huit jours avec des dominantes longs et courts séjours. Ces derniers sont le fait des deuxièmes vacances. Ce sont en majorité des couples ou personnes seules qui à 94 % organisent eux-mêmes leurs vacances. Cette clientèle "col blanc" apprécie les vacances actives, sportives et culturelles, itinérantes.

Les Néerlandais, très marqués par l'urbanisation poussée de leur pays, engendrent 380 000 nuitées avec un séjour moyen comparable aux Britanniques. Les cadres et professions libérales constituent 45 % de cette population dont le niveau socio-culturel est supérieur à la moyenne. La structure familiale est dominante et élargie aux enfants majeurs. Ces citadins

ne recourent pas aux professionnels du tourisme pour l'organisation de leurs voyages et ce sont par excellence des adeptes du camping-caravaning et de l'hôtellerie rurale.

Les Italiens, nouveaux venus dans la région, ont passé 58 000 nuitées en 1988 pour une durée moyenne de 3,5 jours. Cette dernière relativement faible tient au fait que seul un peu plus du tiers d'entre eux viennent pour l'agrément alors que les raisons professionnelles (12 %), scolaires, etc... sont notables. Majoritairement employés et cadres supérieurs, ils pratiquent un tourisme urbain, avec une prédilection pour l'hébergement en hôtel. 95 % d'entre eux voyagent seuls ou à deux et programment leur périple motorisé sans l'aide de professionnels.

Quelques marchés étrangers secondaires sont également prospectés ponctuellement et ne bénéficient pas comme les précédents d'actions d'envergure et durables. Nous retrouvons dans cette catégorie les Nord-Américains avec d'une part les Québécois avec qui la France de l'Ouest entretient historiquement des relations et d'autre part les Etatsuniens qui prolongent volontiers avec leurs conjoints des séjours d'affaires par des circuits culturels. La clientèle scandinave quasi-inexistante et espagnole peu présente malgré la proximité sont autant de marchés inexplorés.

Le marché français ne constitue pas une cible prioritaire mais il n'est pas pour autant ignoré car il s'avère être le premier réservoir de clients dont les séjours fournissent les principales recettes de l'économie touristique. Comme les étrangers ils développent les courts séjours secondaires compensant en cela le recul des vacances classiques. La clientèle est essentiellement originaire des Pays de la Loire et de la région parisienne et utilise beaucoup les hébergements privatifs (résidences secondaires, locations, etc...).

Le choix des marchés influe inévitablement sur la stratégie de promotion touristique à mener et de fait, si un certain nombre de prestations sont destinées à l'ensemble de la clientèle, il en existe d'autres plus spécifiquement adaptées et proposées à des marchés particuliers.

### **L'élaboration de produits adaptés**

Concevoir une prestation touristique comme une réponse à un besoin facilite grandement sa commercialisation et c'est en cela que l'étude de marché prend toute son importance. Le rôle des organismes touristiques (Comité départemental et Office du Mans) est donc primordial à travers l'assistance logistique qu'ils sont en mesure d'apporter aux prestataires de services. Traditionnellement les hébergements, monuments, spectacles, etc... sont proposés indépendamment les uns des autres dans différentes brochures indiquant notamment la liste des hôtels, campings, gîtes, musées ou autres. Toutefois on assiste depuis quelques années à une évolution en direction de produits qui tendent à associer hébergement, activités et restauration sur des périodes variables. Pour répondre à cette demande des tours-opérateurs vendant du séjour clé en main ou plus simplement des Sarthois désireux de diversifier et développer leurs activités, les organismes institutionnels ont élaborés des documents synthétiques destinés à faciliter la mise sur pied de circuits. Le guide technique du CDT illustre très bien cette mutation car il intègre non seulement des informations sur les autocaristes, hôtels, restaurants et divers points attractifs du département mais comporte des suggestions de

circuits sur une ou deux journées destinées à être reprises et facilement adaptées pour les voyages de groupes notamment.

Les produits proposés ne sont pas excessivement nombreux en Sarthe et on peut définir deux types de propositions en fonction du niveau d'élaboration.

Le premier s'apparente plutôt à une amélioration du service autour d'un hébergement traditionnel. Les efforts du CDT pour attirer une clientèle néerlandaise sur des terrains 3 et 4 étoiles de la vallée du Loir se matérialisent par une qualité de prestations supérieure liée à la présence d'un interlocuteur du pays, de journaux étrangers ainsi que d'animations à l'intérieur des terrains, en soirée, et à l'extérieur avec des circuits découvertes, pendant la journée. Il est difficile dans ce cas précis de parler de produit élaboré puisque certaines parties du séjour ne sont pas prises en charge ou très épisodiquement.

Le second s'articule autour d'un hébergement et comprend toutes les prestations nécessaires à en faire un produit nouveau, de qualité et aisément commercialisable. "Vélo bleu-vélo vert", mis sur pied dans la Sarthe par le CDT, associé à l'hébergement hôtelier en milieu rural, la restauration, le transport des bagages, le prêt d'une bicyclette, la cartographie, le pique-nique, etc... En 1988 7 circuits étaient proposés dans le département par 16 hôteliers en direction d'une clientèle qui est à 99 % étrangère dont 88 % hollandaise. Ce forfait a été adapté depuis dans de nombreux départements. En Sarthe il a ouvert une voie reprise par des prestataires sous différentes formes. "Voile" et "tourisme fluvial" permettent de découvrir les joies de la navigation sans se soucier de l'intendance. Des séjours "pêche", "randonnée pédestre", "randonnée équestre", "remise en forme", "4\*4", "vieilles voitures" et "stage culturel" sont proposés à partir d'une seule activité ou en combinaison. "Vieilles voitures et gastronomie", "bateau et calèche", etc... sont facilement conciliables.

Des circuits proposés continuellement ou organisés à la demande par les autocaristes complètent cette palette. Il est à noter que ces produits concernent en priorité la Sarthe hors-agglomération alors qu'il existe certainement des possibilités intéressantes au sein du chef-lieu. L'Office de tourisme propose certes selon la demande une formule sur deux jours incluant la fête historique du Vieux-Mans, des activités pédestres et culturelles et un dîner-projection en soirée. Toutefois ceci apparaît insuffisant compte tenu du potentiel en vestiges historiques et de la tradition automobile. Il est certainement possible de développer le tourisme urbain au Mans en intégrant notamment pour la clientèle parisienne dans un produit "week-end culturel" le trajet en TGV. Actuellement ce segment semble sous-exploité et se limite aux visites guidées.

### **La professionnalisation de la gestion**

Le tourisme rural est par excellence le domaine de l'initiative individuelle basée sur l'expérience acquise et de profondes convictions. L'évolution en cours dans cette branche d'activité remet en cause l'approche traditionnelle dans la mesure où les notions d'intégration, de diversification et plus largement d'innovation et d'adaptation sont désormais essentielles.

- Le partenariat intra et inter-départemental est la clé de voûte d'un développement touristique harmonieux. L'élaboration de produits de qualité conduit inévitablement à associer des prestataires complémentaires voire

même concurrents. "Vélo bleu-vélo vert" réunit des hôteliers dans une même démarche positive puisqu'il limite la concurrence sauvage préjudiciable à la qualité des prestations et par là-même aux touristes.

Le tourisme fluvial est tout aussi intéressant et illustre une approche consensuelle du phénomène de la part de tous les partis concernés. Le syndicat de bassin de la Maine regroupe trois départements et favorise la gestion du réseau fluvial au profit des plaisanciers. La réglementation des écourues, l'entretien des écluses, la remise en état des rivières avec ses retombées écologiques ont largement favorisé le développement de cette activité en Sarthe. Toutefois cette dernière reste sensible, si l'on regarde l'évolution récente de la flotte, malgré une fréquentation croissante.

La constitution d'une cellule de promotion au Mans va d'ailleurs dans le même sens puisque se retrouvent associés au sein d'un même organisme l'Office de tourisme, le CDT, le Palais des Congrès et de la Culture, l'ADEMA et le service des relations publiques de la mairie. Il existe ainsi une concertation en vue d'organiser les participations aux salons, alternativement effectuées et apparemment une volonté de ne pas dissocier la promotion mancelle de celle de son département. L'affirmation d'une identité forte est en effet la condition sine qua non d'une politique de séduction réussie en direction des clientèles. Pour cela des changements d'échelles géographiques sont nécessaires.

Si la clientèle française s'accommode d'une promotion sarthoise, il n'en va pas de même lorsque l'on sort des frontières. Les Pays de la Loire avec tout ce qu'ils représentent en matière de châteaux, de bons vins, etc... sont mieux adaptés à la promotion européenne. Dans ce cas précis la prospection s'effectue sous l'égide du CRT. Sur le marché américain la région a peu de chance d'être suffisamment attractive alors qu'une politique concertée et un choix de produits adaptés donnent de meilleurs résultats lorsqu'ils émanent de la France de l'Ouest. Ces collaborations interrégionales peuvent également se développer en direction de clientèles européennes à partir de produits spécifiques tels que le golf, le tourisme fluvial, etc....

- La promotion proprement dite repose sur des actions menées en direction du public et des professionnels.

Une semaine d'animations dans la gare Montparnasse précède chaque année les Cénomannies. La région parisienne s'avère être une cible privilégiée par sa proximité et son poids démographique. De gros efforts y sont donc réalisés avec de bonnes retombées de la part des groupes (comités d'entreprises, clubs, 3ème âge,...). De nombreux parisiens, notamment de la façade occidentale, associent également le séjour dans la famille ou dans la maison de campagne avec les fêtes historiques.

Ces manifestations d'envergure dont les retombées doivent être quasi-immédiates sont complétées en direction du grand public par un travail de fond dans le cadre de salons et dont on peut considérer qu'il portera ses fruits dans deux ou trois ans. Une présence est assurée dans quelques salons français dont celui de Colmar où la Sarthe propose des produits axés sur le tourisme fluvial, le spectacle son et lumière et les vacances actives en général ainsi que dans des manifestations similaires à l'étranger (Amsterdam, Birmingham, Milan, etc...). Une politique identique est menée à l'attention des professionnels notamment à Paris (MITCAR), Londres, Stuttgart, ... Elle se prolonge par l'accueil de

délégation d'autocaristes, de journalistes de la presse spécialisée et de commerciaux.

Des formules originales telles que le "Passeport Sourire", destiné au marché québécois et diffusé dans les agences de voyages, connaissent un succès intéressant car l'accent est mis sur la qualité de l'accueil.

Les organismes touristiques ont également recours à la presse écrite et parlée française et étrangère. Publicité, jeux radiophoniques et suppléments de revues constituent autant de supports promotionnels qui s'ajoutent aux outils audiovisuels (films, clips) de la municipalité mancelle. A titre individuel un loueur à recours à un annonceur pour une publicité régionale complémentaire.

- La commercialisation des produits élaborés et proposés au public évolue progressivement avec la constitution de réseaux. Les exemples sont encore relativement limités mais attestent cependant des mutations en cours visant à intégrer les tours-opérateurs et agences de voyages spécialisées aux structures locales.

Sur ce principe sont proposées par un tour-opérateur spécialisé sur la France des emplacements de campings dans la vallée du Loir. Son implantation en Hollande facilite la commercialisation en direction d'une clientèle sensibilisée à ce type de tourisme. On retrouve un fonctionnement identique en gîte puisque un tiers des hébergements en réservation au CDT, soit une quinzaine de logements, sont confiés à une antenne britannique parallèlement implantée en RFA, aux Pays-Bas et en Scandinavie. Les résultats obtenus sont meilleurs car ces gîtes sont loués en moyenne plus longtemps que les autres. "Vélo bleu-vélo vert" fait également l'objet d'une commercialisation internationalisée. Des circuits sont proposés en RFA par STB Reisen à Francfort et par Vélotours à Constance. Les résultats sans être exceptionnels dépassent malgré tout ceux enregistrés avec Brittany Ferries. Ce produit ne correspondait pas aux moyens de distribution d'un gros transporteur et la collaboration a été interrompue.

Ces nouvelles formes commerciales concernent peu les produits et les hébergements qui ne dépendent pas directement du CDT. Il semble qu'il y ait encore beaucoup de réticences chez les prestataires à confier à des agences spécialisées le soin de vendre leurs services.

- Le suivi des résultats s'effectue grâce aux données fournies par les organismes ayant à charge le développement de la fréquentation dans certains hébergements ou secteurs d'activité. Ces informations sont toutefois insuffisantes pour avoir une vision globale du phénomène touristique dans le département d'autant plus que certains secteurs clés ne sont pas pris en compte. La mise en place du RIET avec l'intégration pour la Sarthe de la vallée du Loir, d'Erve-Vègre et du Mans comme espaces représentatifs débouche sur une connaissance plus approfondie des populations en transit. Cet outil permet aux professionnels d'appréhender plus rapidement les évolutions de comportements et d'adapter rapidement leurs prestations aux besoins nouveaux.

La Sarthe apparaît dotée d'infrastructures de qualité, en milieu rural et en milieu urbain, qui constituent autant d'atouts dans un processus de renforcement et de diversification de la fréquentation touristique. Les efforts engagés portent non seulement sur des marchés spécifiques (proximité, étrangers) mais également sur des clientèles ciblées (groupes, couches sociales supérieures) potentiellement intéressantes. Ils entraînent des bouleversements profonds dans les relations prestataires-touristes conduisant inévitablement à une professionnalisation de la gestion chez les premiers. Pour suivre les mutations en cours les professionnels du tourisme sont donc confrontés à ce double impératif: produire mieux et vendre plus. Ils bénéficient pour cela des services du Comité départemental en matière de tourisme rural et de l'Office du Mans pour le secteur urbain mais l'articulation de ces deux services est perfectible car de la coopération actuelle ne se dégage pas une synergie porteuse d'une image de marque départementale forte et globale. On peut toutefois souhaiter que le RIET ne soit que la première pierre de projets transversaux participant au renforcement de l'identité sarthoise.

## **LES RESIDENCES SECONDAIRES, REVELATRICES DE SECTORISATIONS ET DE POLARISATIONS SPATIALES**

Au nombre de 7 960 en 1968, elles étaient 17 928 en 1982 soit selon l'INSEE 10 000 logements nouveaux en 14 ans. Le principal développement s'est surtout opéré entre 1968 et 1975 puisqu'il a dépassé 62 % contre seulement 38,5 % pendant la période intercensitaire suivante. La Sarthe a eu dans les Pays de la Loire un des taux de croissance les plus spectaculaires pendant cette période puisque, en 20 ans (62-82), elle a connu un triplement des effectifs. Seule la Vendée en multipliant par quatre a fait mieux. Parallèlement le taux de fonction résidentielle touristique n'a cessé de croître passant de 4,2 % en 1962 à 10 % en 1982.

Hormis Le Mans dont les résidences secondaires au sens INSEE n'ont pas de fonction touristique ni même parfois résidentielle on peut globalement différencier trois situations majeures à cette époque en fonction du rôle joué par l'habitat second.

### **Une forte pénétration sur la façade parisienne**

Dans la moitié orientale du département les communes ont le plus souvent de 30 à 59 résidences secondaires pour 10 km<sup>2</sup> mais très rarement plus (Prévelles...). Toutefois dans cet ensemble le plateau calaisien apparaît sensiblement en retrait puisque le seuil des 30 habitations touristiques aux 10 km<sup>2</sup> n'est jamais atteint. Cette bande attractive par rapport aux autres régions rurales se prolonge dans les cantons du Grand-Lucé, La Chartre, Château-du-Loir et Mayet avec une densité d'implantations encore plus forte. Poncé (115 r.s./10 km<sup>2</sup>), Lavenay (131), Chahaigues (70) et Vouvray (63) montrent s'il en était besoin que l'attraction se renforce avec la proximité d'un cours d'eau et d'un environnement pittoresques, le Loir.

Sans atteindre une intensité comparable à celle des zones littorales, le logement de détente pèse cependant fortement dans les structures de l'habitat. Hors des communes urbaines et des chefs-lieux de cantons, il compose souvent de 20 à 30 % des résidences cantonales. Ce taux peut monter jusqu'à 35 % ce qui signifie concrètement qu'il existe en moyenne une résidence secondaire pour deux principales lorsque ce n'est pas plus comme autour Bonnétable.

### **L'ouest de la Sarthe quantitativement en retrait**

Dans la partie occidentale la plupart des communes ne connaissent pas un volume d'implantations comparable à l'espace précédent. Hormis quelques sites attractifs (St-Léonard-des-bois, St-Rémy-de-Sillé, Pezé-le-Robert, Fresnay-sur-Sarthe, Chassillé,...) les densités de résidences de loisir sont comprises entre 10 et 30 au 10 km<sup>2</sup>. Cette région apparaît en fait, sous cet angle, comme un espace de transition entre la forte influence touristique de l'est-sud-est et une Mayenne globalement peu concernée.

Le poids des logements de villégiature n'en est pas pour autant négligeable. A l'échelle cantonale (Conlie, Brûlon, Loué) un logement sur six est secondaire et cette proportion peut monter jusqu'à un pour cinq dans les communes rurales autour de Beaumont et Fresnay-sur-Sarthe. Il est toutefois possible de trouver des taux plus élevés à l'échelon communal, dans des cas limités. Les taux de fonction résidentielle touristique de Tassillé ou Avesse (33 %) sont similaires à ceux rencontrés à l'est du Mans. Seules des communes

hautement attractives telles St-Léonard-des-Bois, Fercé, Avoise ont près d'une résidence secondaire pour deux principales et peuvent être réellement comparées aux communes de la vallée du Loir.

Dans la moitié ouest de la Sarthe, la résidence de villégiature a sensiblement moins pénétré les espaces ruraux comparativement à la façade parisienne du département. Localement, des exceptions, qui dépassent rarement le cadre communal, existent. Il faut d'ailleurs noter que ces quelques situations particulières sont à mettre en liaison étroite avec un cadre naturel reconnu. Les Alpes Mancelles, les vallées de la Sarthe et de la Vègre ainsi que les forêts (Sillé, Charnie) sont tous aussi pittoresques que les côteaux du Loir ou la forêt de Bercé.

#### **Une pénétration ténue dans les espaces dynamiques**

A coté de ces grands ensembles disposés de part et d'autre de l'agglomération mancelle se développent des espaces où l'influence touristique est très peu ressentie. Ce sont toutes les zones urbaines et périurbaines du département, alençonnaise le long des nationales 138 et 155 au nord, mancelle au centre et sabléenne et fléchoise au sud-ouest. Moins de 15 % des logements ont un usage secondaire. Dans le prolongement d'Alençon, les communes de Champfleur (4 %) et Bérus (10 %) sont représentatives de cette situation tout comme peuvent l'être celles de Spay (3,5 %) ou Pruillé-le-Chétif (6,5 %) à proximité du Mans. L'influence sabléenne se concrétise de façon similaire à Vion, Courtiliers, etc... Là, la périurbanisation ne cesse de faire progresser le nombre de résidences principales dans les communes rurales. Elle y constitue un frein au développement de l'habitat de loisir même si dans la plupart des cas elle se matérialise à travers du pavillonnaire alors que la résidence secondaire s'appuie sur le bâti ancien.

#### **Une forte corrélation entre espaces d'accueil traditionnels et cadre naturel**

La résidence de loisir sectorise l'espace selon des critères touristiques et fonctionnels mais il est difficile d'appréhender l'inégale attractivité du département à partir d'une situation en 1982 globalement comparable alors que les différentes étapes de cette expansion sont beaucoup plus explicites.

Les paysages tourmentés du massif ancien et le cadre attractif de la vallée du Loir ont été les espaces récepteurs initiaux et restent encore aujourd'hui dans le département les principaux sites touristiques. Leur capacité attractive dépasse le cadre départemental dans la mesure où les Alpes Mancelles sont ouvertes vers les agglomérations normandes et que la vallée du Loir est tournée vers les cités ligériennes. Elles ont en commun une position comparable vis-à-vis des pôles démographiques du grand Ouest français.

Si les premières marques touristiques étaient péri-départementales, la seconde étape de développement s'est essentiellement circonscrite au sud de l'agglomération mancelle. Outre l'origine géographique raisonnablement différente de ces nouveaux résidents temporaires, les principales caractéristiques du milieu changent également. Les bois nombreux, morcelés, issus de reboisements antérieurs ont vu leur orientation économique et sociale détournée au profit des pratiques ludiques. Inversement le nord du Mans, sensiblement plus riche sur le plan agricole, n'a pas connu de reboisements

intensifs et, de fait, n'a pas suscité ultérieurement d'attraction comparable, hormis le long des rivières.

A partir de 1968 il est difficile d'évaluer la part du capital nature dans le choix des nouveaux résidents secondaires ruraux. Dans la quasi-totalité du département la résidence secondaire connaît des taux d'expansion importants. C'est pourquoi il est plus aisé de s'intéresser aux vides relatifs constatés en 1982 car un certain nombre de constantes existent.

Il en va ainsi du Maine jurassique dans son ensemble et du plateau de St-Calais où les habitations touristiques sont moins nombreuses. Dans les deux cas l'existence d'un bocage à mailles larges ou d'openfields est un facteur négatif pour un grand nombre de citadins dont la priorité est la verdure et l'eau et, partant de là, un bocage typique. Ces handicaps, dans l'esprit des nouveaux arrivants, sont partiellement compensés par les motivations familiales, les conditions d'accessibilité, etc... Il n'en reste pas moins que le legs naturel et l'empreinte humaine, le bocage en est l'illustration, sont déterminants.

### **Des conditions socio-économiques favorables**

Au plan national le contexte social et économique des années 60 et début 70 était porteur de dynamisme et de croissance. La résidence secondaire était l'aboutissement des efforts consentis et la marque d'une réussite sociale. Nul doute que par la suite les crises pétrolières et plus largement la récession économique aient eu des répercussions sur les comportements sociaux. Dans les périodes plus difficiles les ménages assurent d'abord l'essentiel, le quotidien, avant de penser au secondaire, les loisirs.

Par ailleurs l'explosion résidentielle secondaire a été nettement amplifiée par un phénomène conjoncturel. Les populations rurales déracinées et brutalement projetées dans un environnement urbanisé et industrialisé dans les années 50-60, avec toutes les conséquences humaines que nous connaissons, ont réagi 10-15 ans plus tard en achetant un morceau de leur région d'origine, en gardant un héritage ou en se créant de nouvelles racines. Ces habitats secondaires matérialisent alors souvent le lien avec un milieu qu'elles n'ont jamais pu réellement quitter. On ne retrouve pas d'attaches aussi puissantes dans les générations suivantes pour qui la campagne au même titre que d'autres espaces est synonyme de loisirs, de détente mais rarement de cadre de vie.

Au plan départemental le mouvement de dépopulation entamé au milieu du XIXe siècle dans la Sarthe s'inverse à partir de 1936 mais inégalement dans la mesure où les communes urbaines connaissent un essor démographique, considérable entre 1954 et 1975, alors que les communes rurales déclinent continuellement. Dans ces dernières la période intercensitaire 75-82 marque une légère reprise (+ 0,7 %/an) à la faveur de la périurbanisation. De fait en 1982 la Sarthe comptait 504 768 habitants résidant pour 58 % dans des unités urbaines.

L'évolution démographique récente est spatialement différenciée et ce sont les cantons du Mans et ceux de sa périphérie orientale et méridionale qui apparaissent comme les principaux bénéficiaires des glissements de population entre 1962 et 1982 notamment. Le canton du Mans nord-campagne double sa population pendant cette période alors que les autres augmentent bien souvent de plus de 50 % au même titre que celui de St Patern influencé par Alençon. Les centres secondaires dynamiques, Sablé-sur-Sarthe et La Ferté-Bernard, ont

également entraîné leur canton vers une progression comprise entre 20 et 25 %. En marge, les cantons ruraux enregistrent de fortes baisses pendant la même période supérieures notamment à - 15 % à Brûlon, Beaumont-sur-Sarthe, Marolles-les-Braults et Montmirail. Les zones fortement déficitaires se situent essentiellement au nord et à l'est du département mais l'ouest et le sud-est sont largement touchés.

Cette émigration rurale vers les centres urbains a profondément modifié la structure de la population dans les campagnes. L'émigration des jeunes et la baisse de l'excédent naturel conduisent à un vieillissement. Principale catégorie socio-professionnelle victime de cette hémorragie, les actifs agricoles qui ont diminué de plus de 35 % entre 1970 et 1979 dans l'est et le sud-est du département (Mayet, Château-du-Loir, Vibraye, Bonnétable,...). Concrètement ce sont 17 000 exploitations agricoles qui ont été libérées entre 1955 et 1985, soit un recul de 50 %. Leurs bâtiments constituent aujourd'hui une part importante du parc résidentiel secondaire car, face à cette décomposition du monde rural et à la pression citadine, des agences notariales et immobilières ont contribué au recyclage d'une partie du bâti et structuré autour d'elles le marché du logement de loisir. Implantées dans les chef-lieux cantonaux (Château-du-Loir, Mamers,...) ou au Mans elles ont réalisé jusqu'au début des années 70 une part importante de leur chiffre d'affaires avec ce segment de l'immobilier. Depuis, le ralentissement de ce secteur d'activité a entraîné sa marginalisation dans les cabinets manceaux.

Le trait d'union entre les espaces émetteurs et les espaces récepteurs est constitué par le réseau routier et autoroutier. Les facilités de communication avec l'agglomération parisienne font de la Sarthe un espace de loisir de proximité, surtout dans sa moitié orientale. L'Océane place Le Mans à 1h50 de Paris et l'échangeur de La Ferté-Bernard à 1h30 et accélère la polarisation touristique du département par la capitale. L'arrivée du TGV en gare du Mans n'aura par contre aucun impact sur un tourisme diffus et construit autour de l'automobile. Les liaisons ferroviaires n'ont par ailleurs jamais été adaptées au tourisme rural et la mise en place de cette liaison prioritairement métropolitaine ne fera que renforcer cet état.

### **Vers un développement sélectif**

Le recensement de 1982 n'apporte pas de modifications notables si ce n'est une densification de la résidence secondaire et par voie de conséquence un renforcement quasi-général de son poids dans le parc des logements. Cette constatation va cependant à l'encontre de certains préjugés qui veulent faire admettre une rupture unilatérale dans le processus d'expansion de la maison de campagne. On constate en effet que dans un certain nombre de cantons l'accroissement n'a jamais été, quantitativement, aussi important que pendant la période 1975-1982. De fait, il s'agit plutôt, après une période de développement tous azimuts, d'une redéfinition des principaux foyers d'attraction. Dans un contexte économique peu favorable, les espaces d'accueil traditionnels exercent toujours autant de fascination sur des citadins en manque de verdure.

Toute la partie sud-est du Mans, des bois de Pontvallain à la forêt de Vibraye, a enregistré une augmentation en valeur absolue de son parc de logements de détente jusqu'alors inégalée. Cette évolution est d'autant mieux

ressentie que parallèlement les résidences principales se sont peu accrues. Autour de La Suze, Ecommoy, Bouloire et Vibraye le taux d'accroissement est supérieur à celui de la période intercensitaire précédente alors qu'il s'agissait déjà d'espaces de loisir privilégiés. Les cantons de Château et de la Chartre, dans la vallée du Loir, ainsi que ceux de La Fresnay-sur-Chédouet et Fresnay-sur-Sarthe, aux paysages tourmentés, complètent cette carte des régions attractives. A l'inverse, les campagnes de l'est-nord-est et de l'ouest-sud-ouest sont victimes d'une diminution de la demande. La progression, en nombre de logements et en pourcentage dans le parc des habitations, est nettement plus faible que pendant la période précédente.

Il semble que l'on se dirige vers une relocalisation des foyers de développement résidentiel touristique conséquemment à un recul de la demande. Les derniers recensements INSEE laissent à penser que l'accroissement formidable de la demande citadine a fait déborder les résidences secondaires des régions d'accueil traditionnelles alors qu'un recul de celle-ci recentrerait la pression dans les aires pittoresques où domine l'effet de nature. De fait, si cette tendance doit se confirmer ou même s'amplifier, la vallée du Loir, le sud-est et le nord du département risquent d'être à leur tour affectés d'un tassement du volume d'acquisitions. Ils seront par contre beaucoup moins touchés que les campagnes trop dévitalisées et sans attrait majeur où le logement de détente a toute les chances de diminuer par suite notamment du dépérissement des caractéristiques du cadre de vie. Toutefois, faute d'une réactualisation, l'outil statistique mis à notre disposition par l'INSEE ne permet pas d'apprécier le degré d'évolution prévisible et la rapidité avec laquelle elle se fera.

#### **16 300 résidences secondaires en 1988**

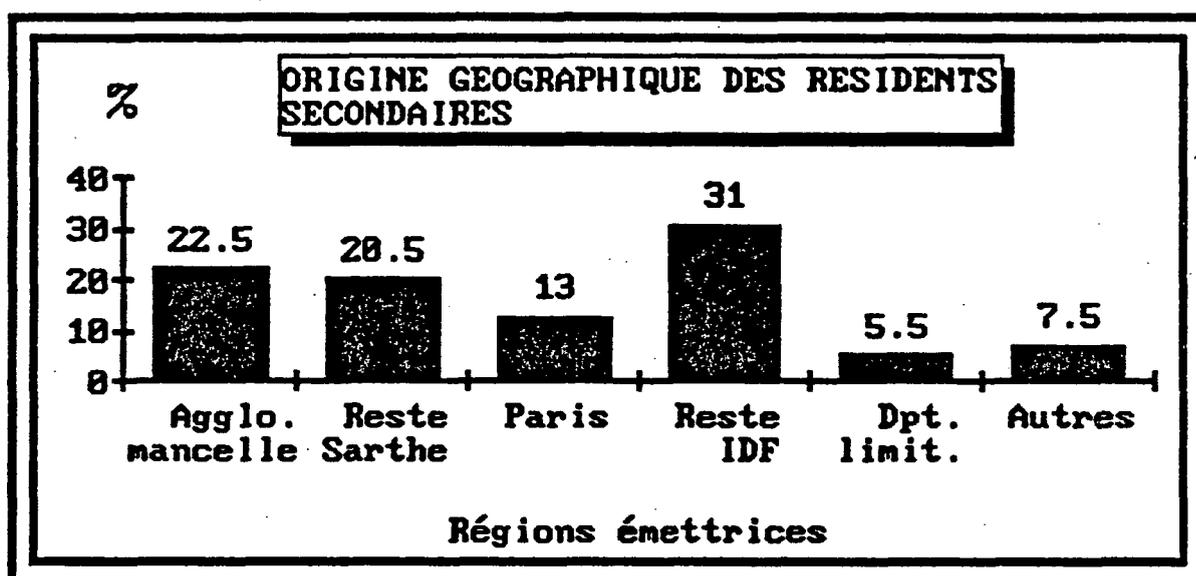
En l'absence d'une étude départementale exhaustive, les relevés effectués sur les matrices de taxes d'habitations de communes représentatives constituent une base solide de référence pour une extrapolation départementale. La démarche retenue consiste dans un premier temps, à partir des données censitaires de 1982, à évaluer la proportion de logements seconds de ces communes dans leurs cantons respectifs puis dans un second temps à appliquer ce coefficient aux chiffres fiscaux de 1988 pour obtenir une image cantonale réactualisée. Par ce biais une approche assez réaliste de la situation à la fin des années 80 peut être effectuée.

Selon les sources fiscales il existe sur le territoire sarthois, exception faite de l'agglomération mancelle, environ 16 300 maisons de campagne en 1988. A titre comparatif l'INSEE les évaluait en 1982 à 16 531. Toutefois des méthodes d'évaluation différentes n'autorisent pas des comparaisons fiables.

La répartition reste globalement identique à celle définie en 1982 avec quantitativement une prédominance de la moitié sud du département et tout particulièrement du triangle cantonal Ecommoy-La Flèche-La Chartre. Un quart des résidences secondaires sarthoises sont situées dans ces neuf cantons avec à terme un renforcement de ce rapport parallèlement au repli sur les espaces d'accueil traditionnels.

### Une omniprésence sarthoise et francilienne

Les résidences secondaires du département sont occupées équitablement par les habitants d'Ile-de-France (44 %) et les Sarthois (43 %). Les autres bassins émetteurs sont marginaux dans la mesure où la représentation des départements limitrophes n'excède pas 5,5 % et celle des étrangers 0,6 %. Toutefois cette dualité d'origine masque des différences de comportements internes à chacune des entités. Ainsi l'agglomération mancelle et le reste du département sont identiquement représentés ce qui va à l'encontre de l'idée selon laquelle la résidence secondaire émane exclusivement des citadins. De même si Paris ne représente en 1982 que 21,6 % de la population d'Ile-de-France, ses habitants occupent, en 1988, 29 % des logements seconds des Franciliens dans la Sarthe. Les étrangers sont quant à eux composés majoritairement de Britanniques (13 %) ainsi que d'Allemands et de Suisses dans la mesure où les ressortissants africains sont en fait des Français coopérants. L'influence du Royaume-Uni tend actuellement à se renforcer sans qu'il soit encore possible d'en mesurer véritablement la portée dans le département.



Ces quelques chiffres mettent en exergue différents niveaux de polarisation spatiale par les loisirs en fonction des particularités démographiques mais aussi socio-économiques des grandes agglomérations.

Un rapport de force sensiblement à l'avantage de la région parisienne est conforme au niveau d'urbanisation et de peuplement de l'unité urbaine. Paris et sa banlieue utilisent largement le Bassin Parisien comme aire de villégiature et de loisirs de proximité à leur échelle alors que l'agglomération mancelle ne semble pas tirer profit d'une situation géographique avantageuse et d'un potentiel humain important. Les habitants du pôle manceau constituent 65 % des populations urbaines sarthoises et 72 % des résidents secondaires en Sarthe originaires de celles-ci. Ces chiffres apparemment concordants ne doivent pas faire illusion. Le degré d'urbanisation est nettement plus élevé au Mans et le besoin de mise au vert que ressentent ses citadins est sans doute plus fort que dans les centres secondaires bénéficiant d'un tissu urbain plus lâche. Une rapide comparaison avec les agglomérations tourangelle et nantaise voisines conforte ce sentiment.

En 1971, selon J.Mirloup, 37 % des habitations secondes en Indre-et-Loire étaient occupées par des Tourangeaux contre 42,1 % par des Parisiens. Ces données bien que datant des années 70 ont vraisemblablement peu évolué et elles affirment l'importance de l'emprise tourangelle sur son département. En Loire-Atlantique les recherches de P. Dufil présentent pour l'agglomération nantaise une situation équivalente avec 34-35 % des logements seconds (27 % pour Nantes intra-muros) mais avec un poids moindre de parisiens, 20 % seulement.

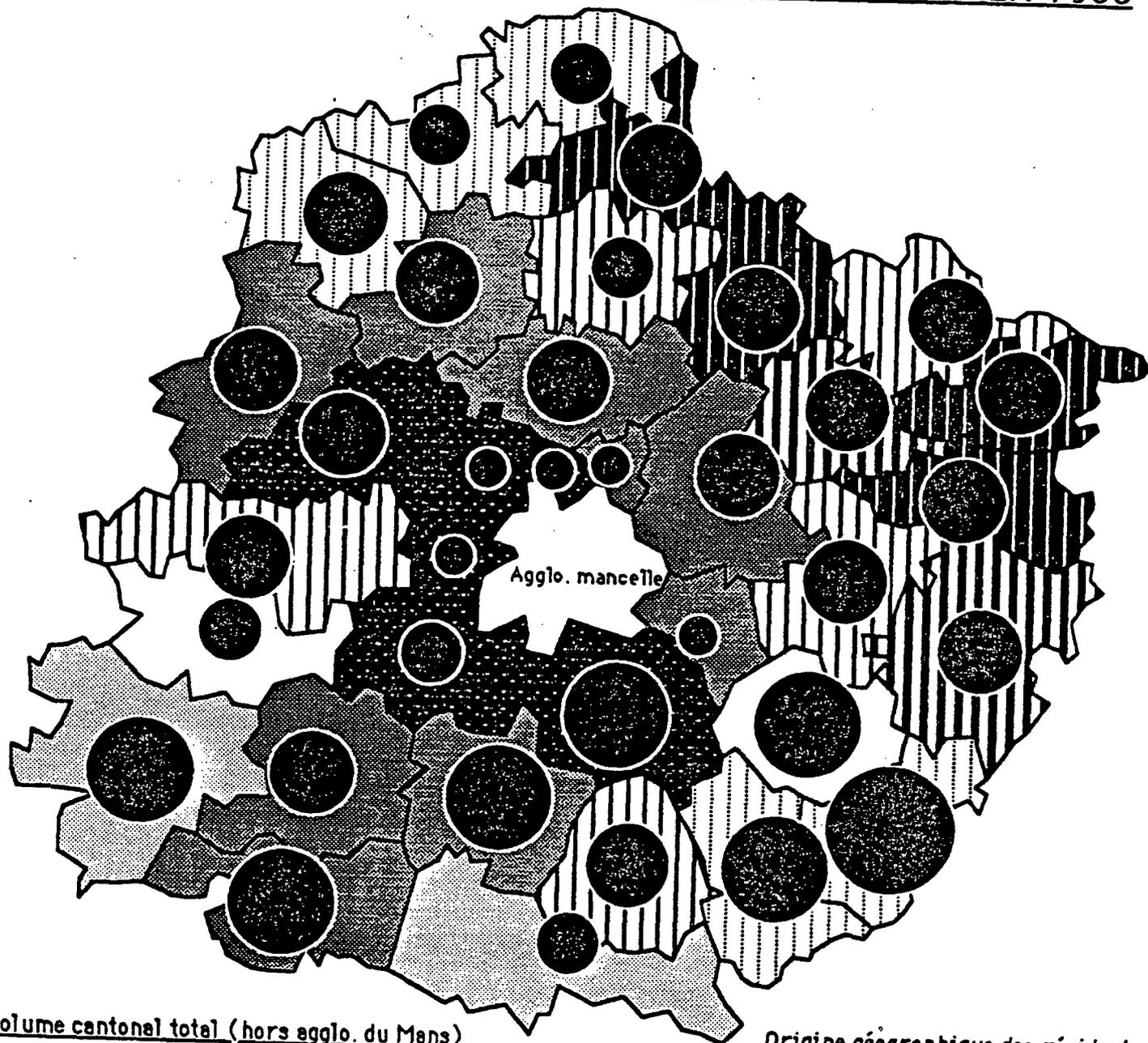
En Indre-et-Loire l'écart entre les deux agglomérations dominantes n'est que de 5 % alors qu'en Sarthe le parc manseau est inférieur de moitié au parc parisien. La différence d'échelle démographique entre les chefs-lieux et Paris ne peut seule être avancée comme élément d'explication car la Touraine montre s'il en était besoin qu'un bon ancrage dans les campagnes environnantes, des héritages nombreux de bâtiments agricoles ainsi qu'un dynamisme économique et un niveau de vie plus élevés qu'au Mans garantissent plus sûrement une polarisation résidentielle secondaire. L'héritage industriel et les populations ouvrières longtemps dominantes dans le chef-lieu sarthois pèsent encore fortement dans la structuration de l'espace de loisir départemental en raison du désengagement relatif des couches sociales modestes dans le processus citadin d'appropriation des maisons de campagne. A l'inverse Tours et Nantes concentrent des activités commerciales, industrielles et tertiaires développées avec corrélativement l'émergence de couches sociales moyennes et supérieures plus nombreuses. A titre indicatif, dans leurs départements respectifs et avec toutes les réserves liées à l'interférence balnéaire, Nantes deux fois et demi plus peuplée que Le Mans représente quatre fois plus de logements de villégiature.

Relativement à Tours, Le Mans ne joue donc pas le rôle que l'on est en droit d'attendre d'une agglomération de 190 000 habitants dans le processus de développement des logements de détente engagé depuis une vingtaine d'années. L'influence parisienne ne se matérialise pas pour autant avec plus d'intensité puisqu'elle est de deux points supérieure à ce que l'on rencontre en Indre-et-Loire. Certes la Sarthe n'a pas la renommée du Val de Loire mais, située sur les premiers contreforts du Massif Armoricaïn, elle offre une variété de paysages attractifs. De surcroît, l'exode rural qu'elle a connu après-guerre a libéré bon nombre de fermettes et offert des possibilités intéressantes pour les acquéreurs d'un pied-à-terre campagnard. Cause ou conséquence de cette situation, la part du reste Sarthe est loin d'être négligeable et à travers elle c'est le rôle des centres urbains secondaires qui est mis en avant.

### **Deux origines géographiques spatialement dissociées**

La typologie cantonale des origines géographiques des résidents secondaires oppose globalement une Sarthe septentrionale et orientale sous influence parisienne et une Sarthe centrale, occidentale et méridionale à dominante mancelle avec dans les deux cas une implantation de proximité pour les petites villes. Seule exception dans ce bel ordonnancement géographique, le canton de Loué est un îlot à légère prédominance francilienne dans un ensemble prioritairement sarthois. Au nord et au sud de l'espace d'étude des influences extra-départementales interfèrent avec plus ou moins d'intensité dans ces entités.

# LES RESIDENCES SECONDAIRES DANS LA SARTHE EN 1988



Volume cantonal total (hors agglo. du Mans)

Minimum = 70

Maximum = 873



De 800 à 873

De 600 à 800

De 400 à 600

De 203 à 400

De 70 à 203

Dominante

Parisienne

Dominante

Sarthise

Origine géographique des résidents  
secondaires



De 60 à 75%



De 55 à 60%



De 45 à 55%



De 40 à 60% avec interférence de pôles extra-départementaux



Equilibre



De 40 à 50% avec interférence de pôles extra-départementaux



De 50 à 60%



De 60 à 75%

AMIARD D.

0 10km

La Sarthe "parisienne" est majoritairement occupée par des habitants d'Ile-de-France et regroupe sur la façade orientale des cantons disposés en une demi-auréole allant de Fresnay-sur-Sarthe à Château-du-Loir. On peut distinguer trois niveaux d'emprise avec d'une part une couronne de taux compris entre 40 et 51 % incluant les cantons de Fresnay-sur Sarthe, St Paterne, Marolles-les-Braults, Bouloire, Château-du-Loir et Mayet, d'autre part quelques unités où la proportion est plus élevée puisqu'elle se situe entre 55 et 60 % autour de La Chartre-sur-le-Loir, St Calais, Tuffé et La Fresnay-sur-Chédouet et enfin un ensemble pour lequel les taux rencontrés dépassent 60 % avec une implantation maximum de 71 % à Montmirail. Ces cantons tournés vers l'Ile-de-France constituent une cible privilégiée pour les Parisiens avec une graduation de la pression qu'ils exercent, décroissante des limites départementales vers l'intérieur et les extrémités nord et sud de cette bande. Cette disposition donne la sensation d'un contournement de la zone de villégiature péri-mancelle en s'appuyant sur les cantons de l'extrémité orientale qui en la circonstance font office de relais vers les Alpes Mancelles ou la vallée du Loir. Dans toute cette partie l'agglomération mancelle joue un rôle minime avec en limite de département moins de 12,5 % des occupants. Les autres Sarthois y sont d'ailleurs plus nombreux, 17 à 18 %, et sont constitués pour l'essentiel de Fertois et à un degré moindre de Mamertins et de Calaisiens. La proximité de centres urbains extra-départementaux est particulièrement ressentie des Alpes Mancelles à la forêt de Perseigne ainsi que dans la vallée du Loir. Dans ces secteurs les autres origines précèdent l'agglomération et le reste Sarthe. Elles représentent notamment 31 % des résidents dans le canton de St Paterne, essentiellement du fait d'Alençon, et 19 % dans celui de La Chartre-sur-le-Loir avec une majorité de Tourangeaux.

La Sarthe "mancelle" se compose d'une enveloppe de cantons polarisés pour l'essentiel par le chef-lieu. Elle s'étend autour du Mans en se développant plus largement vers le nord-ouest et le sud-ouest renforcée en cela par quelques centres secondaires locaux. La primauté locale qui se dégage chez les occupants de logements seconds est d'intensité variable. A l'ouest et au sud du Mans les cantons de Conlie, Le Mans nord-campagne, Allonnes, La Suze-sur-Sarthe et Ecommoy ont entre 60 et 75 % de Sarthois. Au nord et à l'est de tels taux n'existent pas et l'on retrouve directement une couronne de communes qui associe des proportions de l'ordre de 50 à 60 % allant de la forêt de Sillé à Parigné-l'Evêque en une bande assez étroite se prolongeant vers le sud du département autour de Pontvallain, Malicorne et La Flèche. Enfin dernière partie à dominante sarthoise à défaut d'être mancelle les cantons du Lude et de Sablé-sur-Sarthe avec moins de 50 %.

Dans cet ensemble le canton de Loué se démarque malgré tout en étant majoritairement occupé par des Franciliens et apparaît comme une excroissance de l'influence parisienne orientale. Cette résurgence touristique à l'ouest de la Sarthe se prolonge d'ailleurs autour de Brûlon mais de façon moins importante puisqu'il y a un équilibre des principales forces en présence. Deux cantons seulement sont dans cette situation concordante attestant par là-même d'un état de l'occupation résidentielle secondaire assez tranché. Qui plus est, malgré un rapport sensiblement identique de l'ordre de 40-45 %, le canton de Brûlon matérialise une poussée parisienne à l'ouest du Mans et un gain sur

la fréquentation locale alors que celui du Grand Lucé fait de par sa position géographique transition entre deux espaces distincts.

La fréquentation sarthoise autour du Mans est surtout mancelle mais au-delà de 30 km les liens avec l'agglomération se relâchent. En aval de Château-du-Loir la part des Manceaux chute sous la barre des 25 % et même des 12,5 % près de La Flèche. Ceci se combine avec le rayonnement des pôles locaux que sont Sablé-sur-Sarthe et surtout La Flèche mais aussi des agglomérations voisines, Tours et Angers. Les autres origines se situent en effet dans cet espace entre 15 et 21 %.

#### **Un espace de loisirs organisé par le réseau autoroutier-routier**

Au regard de la typologie cantonale sarthoise en matière d'origine géographique des résidents secondaires quelques constatations s'imposent. En premier lieu la pression parisienne s'exerce prioritairement sur les cantons directement tournés vers le bassin émetteur. La distance joue ici un rôle essentiel dans la polarisation. Avec l'éloignement, les facteurs naturels retrouvent une place de choix dans les motivations d'installation. Les prolongements au nord et au sud dans des sites intéressants vont dans ce sens tout comme l'émergence d'un pôle parisien près de la Charnie et de la Vègre.

Cependant cette structuration de l'espace touristique ne serait pas possible sans un réseau routier et autoroutier de premier plan. On ne peut manquer de rapprocher le passage de l'Océane, sortie La Ferté-Bernard, de l'omniprésence parisienne dans cette région. Une étoile routière au départ de La Ferté-Bernard facilite grandement les liaisons avec les cantons périphériques. Les D2 et D7 en direction de Mamers et de Bonnétable ainsi que les D1 et D36 pour la région de Montmirail-Vibraye et le Loir guident les flots de touristes et cristallisent prioritairement le long de leurs tracés les implantations secondaires. L'explication est identique pour le secteur de Loué-Brûlon pris en tenaille entre deux sorties d'autoroute, Le Mans-ouest et Joué-en-Charnie, et se trouve de fait particulièrement convoité. Ce n'est donc pas un hasard si l'influence mancelle est fortement contestée dans ces communes proches des échangeurs. Le rôle du réseau routier est moins important pour les Manceaux car se sont surtout les notions de sites et de proximité qui priment.

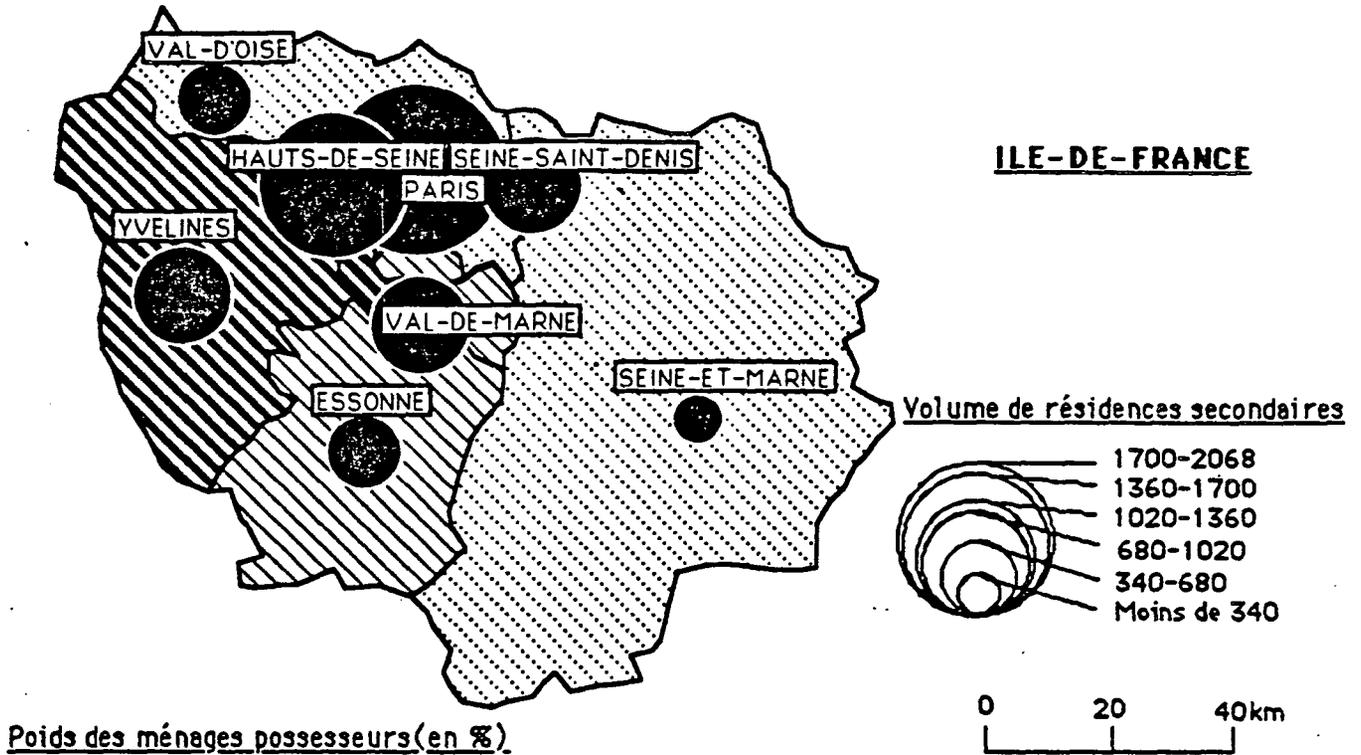
Dans le schéma départemental l'influence parisienne est continue sur toute la façade orientale de la Sarthe et bloque l'expansion mancelle vers l'est. Elle déséquilibre ainsi l'espace à dominante locale car la polarisation mancelle reste inachevée.

#### **Paris : Une représentation disparate**

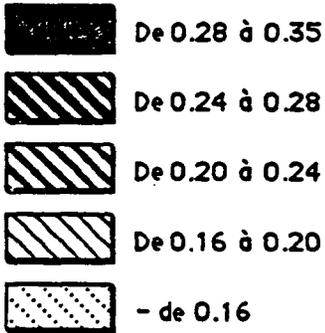
En 1988, 28,8 % des résidences secondaires parisiennes répertoriées en Sarthe étaient occupées par des habitants de Paris intra muros. La répartition entre les différents arrondissements de la ville est très inégale, de 1 % pour le 1er à 12,4 % pour le 15ème.

A l'intérieur de la commune, la moitié occidentale incluant notamment les 17ème, 8ème, 1er et 2ème ainsi que les 6ème et 13ème regroupe 58 % des logements seconds sarthois rattachés à Paris, soit 16 % de mieux que dans l'autre partie. Il existe donc dans l'absolu un déséquilibre assez net de la distribution des résidents temporaires à leur domicile principal au profit de la

# LE PATRIMOINE RESIDENTIEL SECONDAIRE DES PARISIENS EN SARTHE

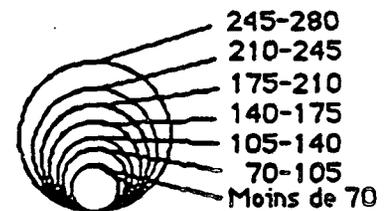


**Poids des ménages possesseurs (en %)**



## **PARIS**

**Volume de résidences secondaires**



0 3km

**AMIARD D.**

façade occidentale de Paris. Les cinq arrondissements les mieux représentés sont d'ailleurs inclus dans cet ensemble.

Le rapport des résidences secondaires, recensées en 1988, à l'ensemble des ménages de chaque arrondissement, en 1982, ne modifie pas véritablement le paysage bien que la taille de chaque entité soit ainsi prise en compte. La dispersion constatée à pour extrêmes en indices faibles 0,12 % dans le 11ème et 0,14 % dans les 4ème, 5ème et 18ème et en valeurs élevées 0,26 % dans le 7ème et même 0,35 % dans le 6ème. Cet indicateur met en avant au sein de la ville les arrondissements du centre-ouest. Ces derniers intègrent le haut du classement contribuant à opposer nettement un secteur occidental à une moitié orientale respectivement dotés des coefficients 0,21 et 0,15 %.

Cette distinction n'est sans doute pas étrangère à la localisation de l'espace récepteur. Les arrondissements tournés vers la Sarthe ont naturellement investi dans l'immobilier de ce département pour des raisons pratiques. La qualité des dessertes et la proximité jouent un rôle essentiel dans les loisirs de proximité. Par contre beaucoup plus discutable est l'opinion de J.Mirloup selon laquelle des acquisitions à l'avantage de la partie occidentale sont les corollaires de l'exode rural et de l'installation des nouveaux Parisiens dans les arrondissements de la moitié ouest. La forte ségrégation socio-spatiale limite à l'échelle parisienne les installations de coeur qui voudraient que les Sarthois se soient surtout implantés dans les 15ème et 16ème alors qu'il est plus raisonnable d'envisager une redistribution des nouveaux arrivants en fonction de leur statut professionnel entre les beaux quartiers de la façade occidentale et les quartiers moins huppés de l'est.

#### **Le poids de la banlieue parisienne**

Les résidents secondaires parisiens, essentiellement originaires de la banlieue, habitent à 42,7 % dans les départements de la première couronne alors que la représentation de la seconde couronne et de Paris est équilibrée autour de 28 %. L'ouest de l'Île-de-France (Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Essonne et Yvelines) est particulièrement bien représenté puisqu'il regroupe les trois quarts des banlieusards rencontrés dans la Sarthe.

Proportionnellement au parc des résidences principales de la région parisienne, Paris est, avec un rapport de 0,18 conforme à la moyenne, en position intermédiaire entre les Hauts-de-Seine et les Yvelines d'une part et le reste de la région de programme d'autre part. Ce dernier, à l'exception de la Seine-et-Marne peu concernée par le phénomène résidence secondaire en Sarthe, se situe entre 0,14 et 0,17 % soit dans certains cas un rapport inférieur de moitié aux Hauts-de-Seine. Cette brève comparaison confirme que Paris est nettement sous-représentée même si prise globalement la banlieue est au même niveau.

Bien qu'il apparaisse difficile de mesurer le rôle de chaque commune parisienne dans les flux centrifuges de fin de semaine on peut malgré tout distinguer les départements de la banlieue aux pôles d'émission relativement diffus et ceux dominés par une ville. Dans la première catégorie se trouvent l'Essonne, les Hauts-de-Seine, la Seine-St-Denis et le Val-de-Marne dont les communes dominantes engendrent de 6,5 à 8,5 % des résidents temporaires de leur département respectif. Dans la seconde entité Versailles et Argenteuil atteignent des taux respectivement de 15,5 et 18,5 % ce qui avec Boulogne-

Billancourt en font des cités émettrices de premier plan dans la banlieue. De fait l'emprise du chef-lieu des Yvelines dans le Haut-Maine peut être estimée à 140 logements de détente. Parmi les communes émettrices les plus couramment rencontrées dans le Sarthe les meilleurs rapports se situent à quelques exceptions dans les départements favorisés. Versailles et Vélizy dans les Yvelines précèdent Neuilly, Nanterre et Rueil-Malmaison dans les Hauts-de-Seine. Massy, Palaiseau et Argenteuil dépassent 0,25 % alors que Vitry-sur-Seine, Créteil, St-Denis et Montreuil sont largement sous la moyenne régionale.

Les banlieues ouvrières et industrielles de la moitié orientale de la région parisienne sont plus défavorisées en matière d'immobilier de loisir par opposition à une partie occidentale dominée par le tertiaire supérieur et le résidentiel haut de gamme, en périphérie notamment du bois de Boulogne. Bien que l'on ne puisse faire abstraction de l'atout géographique favorable aux départements de l'ouest parisien il est indéniable que les populations plus aisées qui y résident contribuent largement au rayonnement de leur département. On peut d'ailleurs remarquer qu'un secteur automobile trop développé comme à Poissy est synonyme d'une relative sous-représentation pour ces communes. A l'inverse au nord-ouest de l'Essonne Massy et Palaiseau, résidentielles, se démarquent du nord-est industriel (Juvisy, Corbeil-Essonnes,...) en se situant au-dessus de la moyenne d'un département influencé par ailleurs par sa partie rurale. Globalement il existe une homogénéité entre les indices des parties orientales de Paris et de la banlieue alors qu'à l'ouest cette dernière est mieux représentée. De même certaines communes, Massy, Versailles, etc..., ont des rapports supérieurs ou équivalents aux meilleurs arrondissements parisiens.

L'exemple sarthois ne met pas en lumière un système parisien aréolaire avec des rapports décroissants du centre vers la périphérie contrairement à la Loire Moyenne où J. Mirloup a mis en avant pour Paris un rapport deux fois supérieur à la banlieue. Ceci tient au fait que les loisirs de proximité parisiens sont en Sarthe essentiellement le fait des banlieusards (72 %) alors que dans le Loiret leur présence est plus limitée (56 %). Si le poids de la première couronne est comparable dans les deux entités réceptrices, la deuxième couronne est beaucoup plus présente en Sarthe.

\* \* \*

Le phénomène résidentiel secondaire met en avant une sectorisation et une polarisation spatiale forte dans la Sarthe sur la base des potentialités naturelles, de la capacité de réaction des espaces récepteurs et de la localisation géographique de ces derniers par rapport aux grandes agglomérations. Conséquemment on peut distinguer dans la Sarthe un espace d'implantations précoces et désormais nombreuses englobant le sud du Mans et la vallée du Loir dans lequel se situent les perspectives de développement actuel les plus fortes. Les atouts naturels jouent pleinement leur rôle vis-à-vis de l'agglomération mancelle jusqu'à 30 km et de la région parisienne au-delà. La partie orientale du département sous influence francilienne semblait être un terrain favorable au développement de la maison de campagne mais la stagnation actuelle du parc y atteste d'un développement précédemment

conjoncturel. Le nord du département relève de la même dynamique que la vallée du Loir, dans des proportions toutefois moindre. Enfin le centre, l'ouest et le sud-ouest, globalement sous l'emprise du Mans, apparaissent marqués par l'habitat second en bordure de rivières et de forêts et soumis à une évolution différenciée. L'interférence de l'agglomération, des échangeurs, des sites attractifs, etc... en fait un espace dont l'homogénéité tient essentiellement par l'origine géographique des résidents temporaires.

## CONCLUSION

La Sarthe se situe actuellement en matière touristique dans une phase de transition aussi bien pour ce qui concerne les infrastructures commercialisables que privatives. A une période d'équipement et de développement du secteur touristique plus ou moins simultanés succède dans les deux domaines une phase d'interrogations, de réflexions et de recomposition. La fréquentation régionale et parisienne est certes bien assise mais elle n'apparaît plus comme porteuse de développement tout du moins dans ses formes initiales. En camping, gîte, hôtellerie, etc... on se tourne désormais vers des clientèles plus lointaines et (ou) plus rémunératrices. Les marchés sont élargis et les clientèles ciblées. En résidence secondaire la période actuelle, à quelques exceptions près, est plutôt à la stagnation et parfois même à la récession. Bien des communes rurales revivaient épisodiquement grâce à ces populations et une régression du parc de logements seconds, sans contre-partie, aurait sans doute des conséquences sur l'artisanat local, l'entretien du bâti et les finances locales. Les palliatifs sont de plus dans ce cas peu nombreux, encore que l'arrivée des Britanniques sur le marché de l'immobilier rural fasse naître beaucoup d'espoir, surtout chez les professionnels. Mais les effets en Sarthe de ce phénomène demeurent, pour l'instant, très limités.

Cependant, quel que soit le segment touristique porteur, les mutations en cours affectent surtout les formes commerciales. L'évolution pousse au renforcement des réseaux de vente entre les prestataires et les voyagistes mais également entre les notaires français et britanniques. Dans ce contexte un risque de développement à deux vitesses existe qui verrait se marginaliser un pan de l'accueil et de l'animation touristique ainsi que certains espaces récepteurs qui n'auraient pas pris en compte la nécessaire adaptation à effectuer. Une différenciation très nette tend également à se renforcer entre Le Mans, lieu de séjour d'affaires et possible lieu de séjours de tourisme urbain et le reste de la Sarthe, associant sites de passage et de villégiature, résidences secondaires et infrastructures d'accueil, plutôt tourné vers les loisirs durant les périodes de vacances.

## **Sources utilisées :**

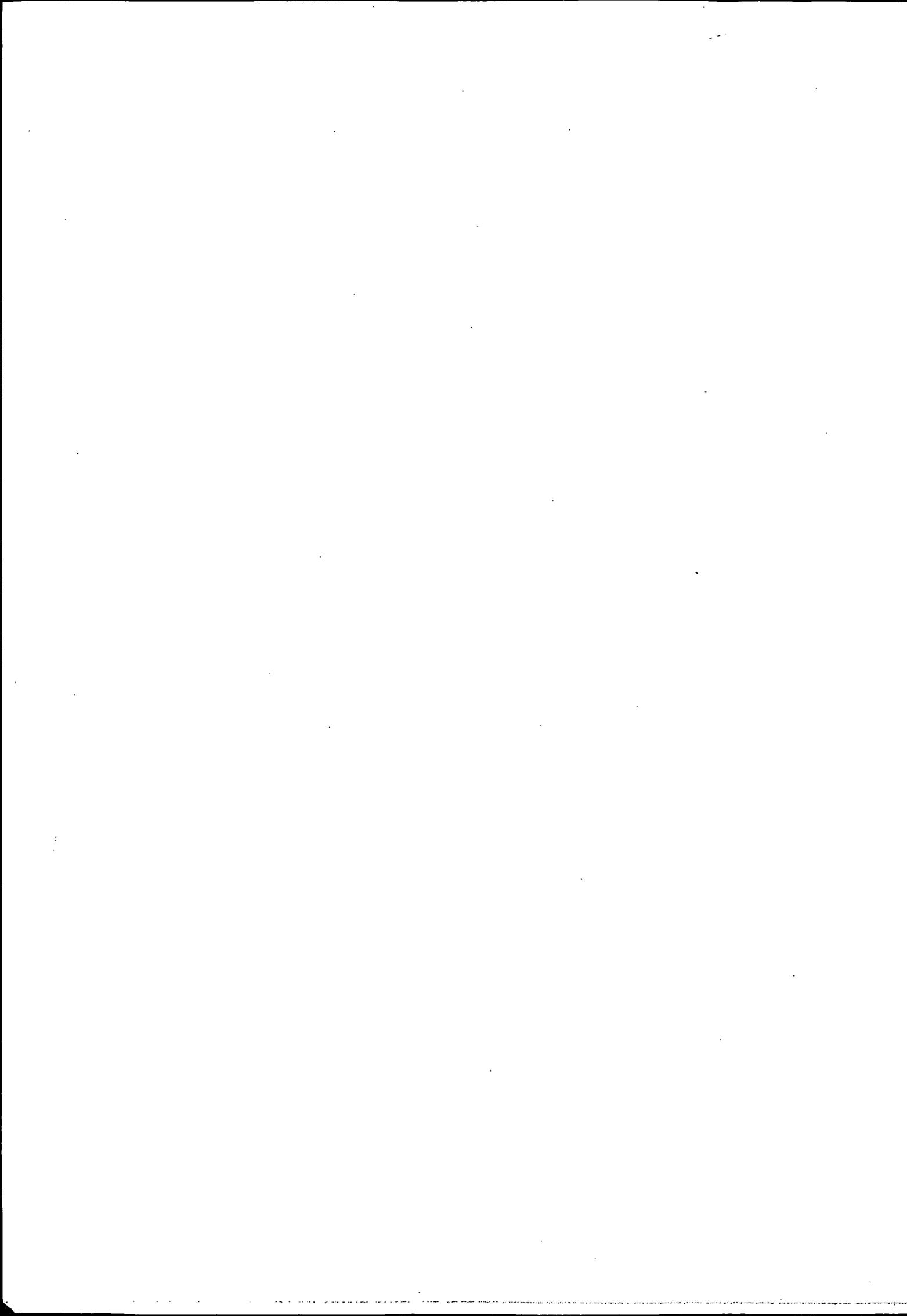
### **Outils statistiques et techniques**

- Guide technique du CDT.
- Plan marketing du tourisme - CRT Pays de la Loire.
- Statistiques RIET 1989 (Le Mans).
- Matrices de taxes d'habitations 1987 et 1988.

### **Documents de référence**

- L'économie de tourisme dans les Pays de la Loire, Toureco n°2, 1988.
- Les résidences secondaires des Parisiens dans les départements de la Loire Moyenne, J.Mirloup - Norois n°88.
- Les résidences secondaires des Nantais, P.Dufil, thèse de 3ème cycle, Université de Nantes, 1986.

**Entretiens avec les responsables de l'Office de tourisme, du Comité départemental de tourisme, du Palais des congrès et de Sarthe Plaisance.**



## CONCLUSION

La démarche retenue pour cette étude visant à mettre en évidence les effets socio-économiques du TGV Atlantique au Mans, a consisté en la réalisation d'un état des lieux de l'armature économique, sociale, urbaine du Mans, permettant de comprendre dans le temps et dans l'espace les dynamiques propres à l'agglomération. Le souci majeur a été de ne pas séparer l'élément - le TGV - du cadre dans lequel il s'inscrit - l'agglomération en mouvement -. D'ici quelques années, après la mise en service, il sera réalisé une étude suivant une démarche analogue, de manière à en déduire les changements imputables au TGV.

### **Le contexte économique : désindustrialisation et tertiari- sation.**

L'analyse du tissu économique de la ville, en terme d'activité et d'emploi, ne paraît pas la plus riche d'enseignements sur les retombées potentielles du TGV, au stade d'une phase d'observation "avant" la mise en service. Elle n'en est pas moins nécessaire : les évolutions inhérentes au TGV procéderont d'un enchaînement vis-à-vis duquel la situation économique de la ville n'est pas neutre. Nous en rappellerons donc ici quelques éléments essentiels.

Le Mans, agglomération de 200 000 habitants, concentre avec une intensité bien plus vigoureuse que dans les départements voisins du Pays de Loire centrés sur des grandes villes, les activités et les emplois, accentuant de ce fait la division territoriale du travail. Pourtant la ville chef-lieu n'a pas fait preuve, depuis une quinzaine d'années, d'une dynamique démographique et économique particulièrement remarquable.

La structure des activités s'est profondément modifiée depuis la crise des années 70. Autrefois centre industriel majeur (avec la présence de Renault notamment), les restructurations industrielles y ont été particulièrement fortes sous l'impulsion des grands groupes locaux, qui ont imprimé des changements qualitatifs et quantitatifs aux activités et aux emplois de leurs établissements. Si la plupart des entreprises ont bien résisté au processus de restructuration, le tissu industriel local reste néanmoins aujourd'hui relativement sous-qualifié, voué aux tâches d'exécution. Simultanément, s'est opéré un renforcement des activités tertiaires, essentiellement dans le commerce avec l'apparition au Mans de nouveaux groupes ou entreprises extérieures, et dans une moindre mesure dans les services aux entreprises.

Les petites entreprises et entreprises personnelles ont contribué à ce renforcement, compensant en partie les pertes d'emploi de l'industrie. Toutefois les activités tertiaires se développent plutôt moins que dans l'ensemble du pays. Il apparaît une certaine sous-représentation du tertiaire supérieur, dominé par certaines grandes entreprises (les Mutuelles du Mans, les Comptoirs Modernes...), et affecté sans doute par la concurrence de la région parisienne toute proche.

## **TGV et polarisation parisienne.**

Le devenir du Mans de "ville-TGV" tendra-t-il à imprimer encore plus de discontinuité à travers l'espace, en réactivant les centralités autour d'un réseau de transport de niveau supérieur ? Dans la Sarthe, le Mans tend à être plus que jamais le lieu d'accumulation des noeuds de transport de niveau supérieur et des polarités qui les accompagnent. Mais à ce stade de l'étude, la question de l'éventuel renforcement de la polarisation parisienne du fait de l'amélioration de l'offre de transport reste largement ouverte. Elle n'a été abordée qu'à travers des entretiens auprès de responsables d'entreprises du secteur tertiaire du Mans, qui ne peuvent être que le reflet d'intentions. La phase d'observation après la mise en service apportera davantage d'éléments de réflexion.

Les entreprises locales ne semblent pas avoir intégré l'effet TGV dans leur stratégie et leur organisation, que ce soit vis-à-vis de la recherche de nouveaux marchés (le marché parisien en particulier) ou de l'éventuel renforcement de la concurrence parisienne. Si le TGV bénéficie d'une excellente image de marque, il est frappant de constater que la réflexion des entreprises sur le TGV est peu avancée.

Certaines entreprises dépendant d'établissements nationaux ou internationaux se posent actuellement la question d'une délocalisation des fonctions de siège vers Paris : c'est le cas de telle entreprise où la fonction de commerce international a du mal à se localiser au Mans, de telle autre visant une expansion de son activité en direction du marché parisien, de telle autre encore qui envisage de transférer vers la région parisienne son activité de recherche et de développement. Mais les réponses des responsables enquêtés ne permettent pas de présumer si le TGV accélèrera un "effet de fuite", ou au contraire aidera à retenir sur place les activités en améliorant l'accessibilité vers Paris.

Les enquêtes ayant été réalisées exclusivement au Mans, nous n'avons recueilli aucune information concernant d'éventuelles décentralisations d'entreprises parisiennes au Mans. En outre, la question spécifique des migrations quotidiennes n'a pas été abordée dans cette étude.

## **TGV et recomposition du milieu urbain.**

La mutations économiques ont aussi des traductions spatiales sous la forme de relocalisations des activités. Les années de croissance ont été marquées au Mans comme ailleurs, par le développement des zones d'activités, sous forme de créations, d'extensions, de délocalisations urbaines. La 1<sup>ère</sup> partie des années 80 voit la poursuite du remplissage des zones industrielles, l'essor des zones commerciales périphériques, la mise en oeuvre de zones artisanales, de pépinières d'entreprises.

L'investissement immobilier destiné aux activités s'est poursuivi, même durant la période la plus difficile, jusqu'en 1986-87, tiré principalement par des entreprises tertiaires. La ville et la communauté urbaine ont mené des politiques actives :

- continue dans le domaine de la mobilisation du foncier pour multiplier les pôles d'activité,

- principalement à la charnière fin des années 70/ début des années 80 dans celui de l'immobilier à usage résidentiel, alors que l'initiative privée s'essouffait et se limitait au pavillonnaire,
- dans la mise en oeuvre de grandes opérations de restructurations et de grands équipements.

A partir du milieu des années 80, on assiste à la "redécouverte" du centre comme espace majeur, grâce à de nombreuses opérations dans lesquelles les collectivités locales sont fréquemment parties prenantes. Mais les investisseurs privés, sous l'effet de la reprise économique, sont de nouveau là. Les friches industrielles datant de la crise, ont laissé vacants de nombreux espaces. La recomposition des activités, au profit du commerce et du tertiaire, des petites entreprises, entraîne une nouvelle demande immobilière au centre ville. Il se traduit également un effet de rattrapage, le centre-ville ayant été quelque peu délaissé dans le passé.

C'est dans ce contexte de valorisation de la centralité que se situe la perspective de voir arriver le TGV en ville, contre l'avis de la SNCF et d'autres élus qui souhaitaient alors une nouvelle gare périphérique. Commencent alors à fonctionner, autour de la gare, plusieurs processus, dans les quartiers qui durant toute la fin des années 70 et la première moitié des années 80 avaient largement été à l'écart des dynamiques locales.

Outre qu'il a fallu repenser rapidement le rôle de la gare et son environnement immédiat (gare TGV Sud), l'opération immobilière la plus ambitieuse de ces dernières années au centre-ville, la construction du centre d'activités Novaxis (14000 mètres carrés dont une large part de surface de bureau), apparaît déjà comme un succès commercial. Des effets d'entraînement se dessinent dans lesquels gare TGV et centre d'affaire interfèrent. Le choix d'entreprises telles que le Groupe Comptoir Moderne ou SODIAL (1<sup>er</sup> groupe laitier français) pour la localisation de leur nouveau siège constitue un premier signe tangible. La construction d'un lycée et d'une nouvelle zone d'activité sont également envisagés. Les quartiers gare-sud et gare-ouest, non encore entraînés dans cette dynamique, disposent encore d'un fort potentiel de recyclage foncier et immobilier. Si les initiatives actuelles se prolongent, on assistera à un renouvellement et à un élargissement de la fonction du centre-ville.

Ce phénomène n'est pas particulier au Mans, et le TGV n'en est pas la cause première ni l'élément essentiel, mais en est indiscutablement un catalyseur. D'autant que parallèlement, on assiste à un regain d'intérêt pour l'habitat en centre-ville. Il naît dans le quartier de la gare une certaine dynamique résidentielle - encore faible, mais qui pourrait bien se développer.

En revanche, la zone d'activité dite "technopôle de l'Université", important investissement tertiaire, ne semble pas associée à la dynamique TGV.

### **Le tourisme d'affaire : perspectives et réalités.**

L'activité de congrès au Mans, modeste malgré la construction

d'un Palais des Congrès, pourrait connaître un développement du fait de la nouvelle offre de transport, malgré la concurrence vigoureuse d'Angers, Nantes, La Baule, également desservies par le TGV.

L'intensification récente des séjours d'affaire, grâce notamment au rôle moteur de certaines entreprises, qui accueillent de nombreux cadres et stagiaires, a conduit au développement du secteur hôtelier de chaîne : deux hôtels se sont installés au centre non loin de la gare. L'arrivée du TGV n'est certainement pas neutre vis-à-vis de ces localisations. Mais le bénéfice que pourrait tirer Le Mans de la desserte par TGV pour le tourisme d'affaire, risque d'être amoindrie par une probable multiplication des voyages aller-retour dans la journée.

### **La Sarthe, département de tourisme rural.**

La ville du Mans est riche d'un patrimoine historique remarquable. Mais malgré des efforts de valorisation, des grands rassemblements (en particulier les célèbres 24 heures du Mans), Le Mans n'apparaît pas encore comme une ville de séjour touristique. La Sarthe est avant tout un département de tourisme rural (120 000 visiteurs par an). La fréquentation est locale, bien sûr, mais aussi nationale et internationale, la position de carrefour sur les axes Nord-Sud et Est-Ouest en faisant un lieu privilégié de séjours de courte durée. Malgré des efforts d'investissement, des sites et des équipements de qualité, l'activité touristique est placée sur un marché très concurrentiel. Si l'offre n'a pour l'instant pas intégré les perspectives du TGV, une plus grande professionnalisation qui tend à s'imposer, dans le domaine de l'activité "tourisme rural", fait naître les conditions de la prise en compte du TGV dans les stratégies des opérateurs du tourisme, sous forme de séjours à l'intention de la clientèle parisienne, intégrant un trajet en TGV, par exemple.

### **Les résidences secondaires : entre sarthois et parisiens.**

Les résidences secondaires, au nombre de 16300 dans la Sarthe en 1988, sont occupées à parts à peu près égales par des habitants d'Île-de-France et de la Sarthe. Les Franciliens occupent en priorité les espaces de l'Est du département, directement tourné vers le bassin émetteur. Certes, la logique de la localisation des résidences secondaires obéit à des déplacements d'ordre familiaux dans lesquels l'automobile est l'instrument par excellence. Mais une investigation plus poussée montre qu'il existe une forte proportion de possesseurs de résidences secondaires, habitant dans les quartiers parisiens proches de la gare Montparnasse, ainsi que de la future gare d'interconnexion de Massy. Un rapide calcul de l'arbitrage entre le coût et le temps de transport, montre que pour ceux-ci, l'usage du TGV pourrait devenir une stratégie gagnante, y compris pour une famille (du fait notamment de la congestion automobile sur l'autoroute de l'Ouest, et moyennant une organisation adaptée, telle la possession d'une voiture "secondaire" ou "de week-end" basée au Mans). Il existe sans doute là un marché aujourd'hui inexploré.

\*

\* \*

Au Mans, dans l'agglomération mancelle et dans la Sarthe, se sont développées des dynamiques diversifiées, plus ou moins synchroniques tout au long des années 70 et 80, selon des rythmes et des intensités très variables, notamment durant la dernière décennie sur laquelle cette recherche a plus particulièrement portée. Beaucoup ont participé de processus qui dépassent très largement les limites départementales, et se sont appliquées très inégalement aux différentes parties du territoire sarthois.

Ce qui est observé au Mans montre combien interfèrent différentes catégories de processus hiérarchisés, d'acteurs, d'interventions, de l'extérieur comme de l'intérieur ; et que se recompose, même si des continuités se lisent, le tissu économique, social, politique, selon des cycles temporels plus ou moins longs. Cette complexité, que nous avons cherché à mettre à plat, en la réduisant à ses composantes les plus élémentaires tout en essayant de comprendre - et faire comprendre - les logiques ou cohérences d'ensemble, oblige à ne pas tomber dans le piège du raisonnement mécaniste. Si l'arrivée du TGV coïncide et converge avec l'apparition de dynamiques nouvelles, celles-ci ne sont pas toutes - loin s'en faut - liées à cette arrivée. Et l'apparition de nouvelles dynamiques ne doit pas faire oublier celles qui, plus anciennes, perdurent aujourd'hui et se prolongeront demain. De même, parmi les nouvelles, certaines participent sans aucun doute d'une projection dans le futur de la fin du siècle. C'est dans cet enchaînement essentiel, et ces chevauchements, que se situe la mise en service du TGV-Atlantique et son arrivée au Mans.

Ainsi, s'il ne paraît pas possible, dans la complexité des phénomènes, de mettre l'arrivée du TGV en position centrale, par contre, en inscrivant celle-ci comme élément dans une totalité économique et sociale aux dimensions spatiales et temporelles ; en écartant toute démarche mécaniste, il semble manifeste qu'elle participe à une combinaison, de processus et de phénomènes sans en être nécessairement ni le moteur, ni l'effet. Sans doute est-ce à travers cette démarche, plus qu'à travers toute autre approche, qu'il sera possible, à moyen terme, d'en mesurer les effets, si effets il y a.