

Deux résidences secondaires sur cinq sont situées sur le littoral

Insee Flash Hauts-de-France • n° 164 • Novembre 2024



Les résidences secondaires représentent 4,1 % des logements des Hauts-de-France, deux fois moins qu'en France métropolitaine. Elles se distinguent par une proportion plus importante de maisons qu'au niveau national. Plus âgés et plus aisés qu'en moyenne régionale, leurs occupants résident majoritairement dans la région. Deux résidences secondaires sur cinq sont situées sur le littoral. Au Touquet, les 10 000 résidences secondaires représentent 4 logements sur 5.

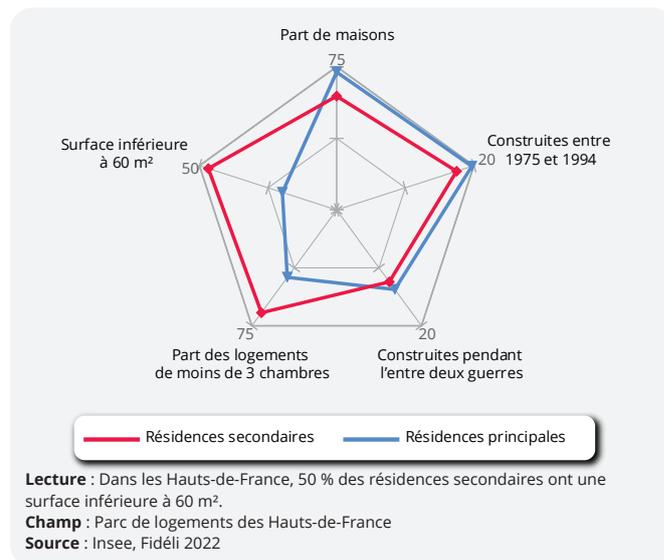
En 2022 dans les Hauts-de-France, 125 200 logements sont des résidences secondaires, soit 4,1 % du parc de logements de la région. Cette proportion est deux fois plus faible qu'à l'échelle nationale (8,8 % en France métropolitaine), alors même que la région dispose d'une façade maritime longue de 190 km. La part de résidences secondaires dans le parc de logements est moindre dans seulement deux régions non littorales (Île-de-France et Grand-Est). À l'échelle départementale, les résidences secondaires représentent 7,9 % du parc de logements de la Somme, et 6,2 % dans le Pas-de-Calais. À l'inverse, dans le Nord, seulement 2,2 % des logements sont des résidences secondaires.

Plus de maisons parmi les résidences secondaires de la région

Les Hauts-de-France se singularisent par une part élevée de maisons dans l'ensemble des résidences secondaires : 60 % contre 55 % au niveau national. Cette proportion atteint même 70 % dans les départements picards, et jusqu'à 81 % dans l'Aisne. Néanmoins, la part de maisons est plus élevée encore parmi les résidences principales ► **figure 1**. Comme l'ensemble du parc de logements, les résidences secondaires de la région ont été plus souvent construites pendant l'entre-deux-guerres qu'en France métropolitaine, en particulier dans les zones touchées par la première guerre mondiale. A contrario, les résidences secondaires de la région ont été moins fréquemment bâties entre 1975 et 1994 qu'au niveau national, un phénomène d'autant plus notable qu'il ne concerne pas les résidences principales.

Dans la région comme ailleurs, les résidences secondaires sont plus petites que les résidences principales. Près d'une résidence secondaire sur deux a une surface inférieure à 60 m², contre une résidence principale sur cinq. Cet écart s'explique en partie par une part plus élevée d'appartements parmi les résidences secondaires, mais ce constat se vérifie aussi bien pour les maisons que pour les appartements.

► 1. Caractéristiques des résidences secondaires et principales dans les Hauts-de-France



Des occupants plus âgés et plus aisés

Les occupants des résidences secondaires des Hauts-de-France en sont le plus souvent propriétaires (83 %). Ils sont plus âgés que la population régionale dans son ensemble. Dans 57 % des ménages occupant une résidence secondaire, le référent fiscal est âgé de 60 ans ou plus. Ils sont aussi plus aisés que l'ensemble de la population : plus du quart d'entre eux font partie du dernier décile de revenu.

Enfin, près de trois occupants de résidence secondaire des Hauts-de-France sur quatre ont également leur résidence principale dans la région, contre un peu plus d'un sur deux au niveau national. Davantage qu'ailleurs, le marché des résidences secondaires des Hauts-de-France est donc interne à la région. Cela témoigne

d'un choix de proximité : deux tiers des occupants mettent moins de deux heures pour rejoindre leur résidence secondaire au départ de leur domicile, contre moins d'un sur deux en France métropolitaine.

Les résidences secondaires particulièrement concentrées sur le littoral

Les résidences secondaires ne sont pas réparties de manière homogène sur le territoire régional, le littoral concentre une grande partie d'entre elles ► **figure 2**. Ainsi, 52 800 résidences secondaires sont situées dans une intercommunalité côtière, soit 42 % des résidences secondaires de la région. Dans la Communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois, 23 000 logements sont occupés en tant que résidence secondaire, soit près d'une résidence secondaire sur cinq de la région. Au sein de cette intercommunalité, dans la seule commune du Touquet, les 10 000 résidences secondaires constituent 80 % du parc de logements. Dans cet EPCI, 17 % des occupants de résidences secondaires ont leur résidence principale dans la Métropole européenne de Lille, et 12 % résident en Île-de-France.

Les appartements constituent la majorité des résidences secondaires des EPCI littoraux (jusqu'à deux tiers dans la Communauté urbaine de Dunkerque). Les logements de petite surface y sont aussi plus nombreux. L'agglomération dunkerquoise se distingue aussi par l'attractivité de ses résidences secondaires auprès des résidents belges, qui détiennent 18 % d'entre elles.

Des résidences secondaires présentes aussi dans des territoires ruraux

Une grande partie des résidences secondaires se situent sur le littoral. Cependant, elles sont aussi un peu plus nombreuses qu'en moyenne régionale dans certains territoires ruraux, en retrait du littoral ou plus à l'intérieur des

terres, comme dans la Communauté de communes des Portes de la Thiérache où elles représentent un logement sur dix. Dans ces zones à dominante rurale, les maisons constituent l'essentiel des résidences secondaires. Dans les territoires touchés par la Première Guerre mondiale, comme les communautés de communes du Chemin des Dames et de la Haute-Somme, elles ont majoritairement été construites entre 1919 et 1945.

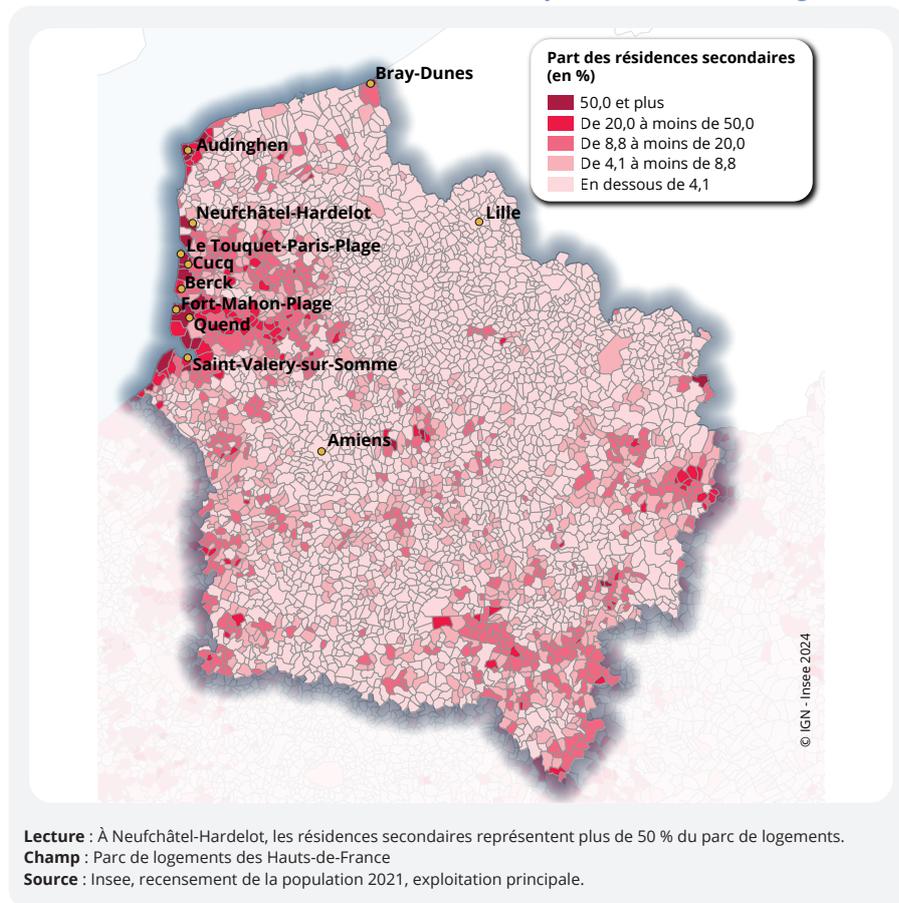
Moins touristiques que le littoral, certaines zones attirent toutefois les résidents étrangers. Dans l'arrière-pays montreuillois (qui regroupe les EPCI du Haut Pays du Montreuillois et des Sept Vallées), près d'une résidence secondaire sur cinq est détenue

par un résident britannique. Plus à l'est, dans les Communautés de communes des Portes de la Thiérache, de la Thiérache-Centre et des Trois rivières, les résidents néerlandais occupent une résidence secondaire sur huit.

Enfin, de nombreuses résidences secondaires se trouvent dans des zones urbanisées. Elles y constituent néanmoins une faible part du parc local de logements. Ainsi, les 12 700 résidences secondaires de la métropole européenne de Lille représentent à peine 2,1 % du parc de logements. ●

Guilhem Raspaud,
Antoine Rault
Insee Hauts-de-France

► 2. Part des résidences secondaires dans le parc communal de logements



► Sources

L'étude s'appuie sur le **Fichier Démographique sur les Logements et les Individus** (Fidéli) 2022. Cette source de données géolocalisées, issue de divers fichiers fiscaux, fournit des informations sur le parc de logements et le profil de leurs occupants.

Les données de la carte sont issues du **recensement de la population 2021**. Contrairement aux données fiscales, les données sur les logements issues du recensement de la population ne sont pas soumises au secret statistique. Néanmoins, les définitions des résidences secondaires diffèrent légèrement, de sorte que de nombreuses résidences secondaires au sens de Fidéli sont considérées dans le recensement comme des logements occasionnels.

► Pour en savoir plus

- « [Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus](#) », Insee Première n°1871, août 2021
- « [Les résidences secondaires : un choix de proximité pour les habitants des Hauts-de-France](#) », Insee Flash Hauts-de-France, février 2021

Direction régionale des Hauts-de-France :
130 Avenue du Président
J.F. Kennedy
CS 70769 59034 Lille
Cedex

Directrice de la publication :
Catherine Renne

Rédactrice en chef :
Laetitia Baudrín

Secrétaire de rédaction :
Clotilde Demanne

Maquettiste :
Olivier Majcherczak

ISSN 2968-2347 (papier)
ISSN 2494-3606 (web)
© Insee 2024

www.insee.fr
@ InseeHdf

