

Deux résidences secondaires sur
cinq situées sur le littoral
125 000 résidences secondaires dans
les Hauts-de-France



01

Une définition fiscale des résidences secondaires

Une définition dépendante de la source :

– Recensement :

- Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs et les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidence secondaire

– Sources fiscales :

- Local meublé, affecté à l'habitation et non occupé en permanence et soumis à la taxe d'habitation.

Des écarts selon la définition retenue

- Dans la source fiscale des résidences de tourisme et locations saisonnières sur l'année complète sont exclues
 - car non soumis à la taxe d'habitation
- Le recensement distingue résidences secondaires et logements occasionnels
- D'autres sources d'écarts (glissements entre catégories de logement, optimisation fiscale...)

Dans la région, 125 000 résidences secondaires au sens fiscal vs 94 000 au sens du recensement

Ici, la définition fiscale est retenue :

– Avantages

- Informations sur les caractéristiques des logements
- Informations sur les occupants

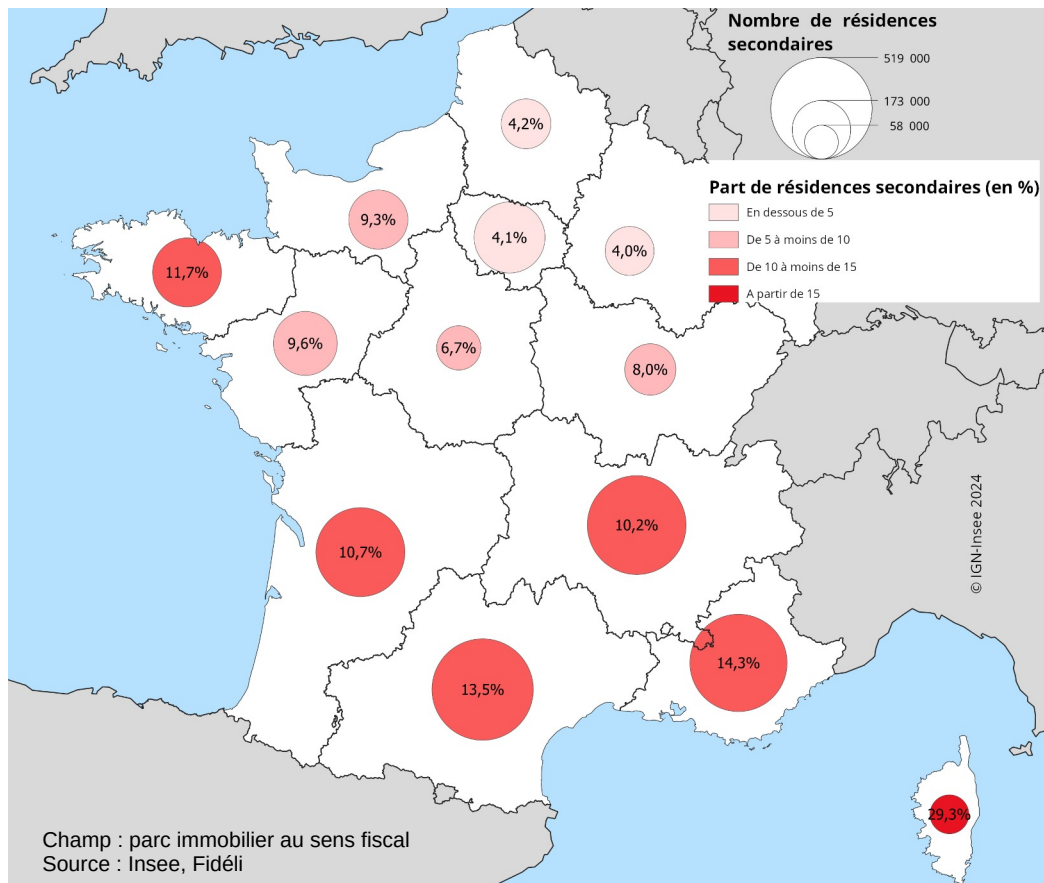
– Inconvénients

- Peu de recul historique
- Granularité de diffusion moins fine que le recensement

02

125 000 résidences secondaires dans les Hauts-de-France

Nombre de résidences secondaires par région et part des résidences secondaires dans le parc immobilier



4,1 % du parc immobilier régional

8,8 % en France métropolitaine

La part la plus basse parmi les régions disposant d'un littoral

7,9 % de résidences secondaires dans la Somme

6,2 % dans le Pas-de-Calais

(4,2 % dans l'Aisne, 3,5 % dans l'Oise et 2,2 % dans le Nord)

53 000 résidences secondaires situées dans un EPCI côtier

– 23 000 dans l'EPCI des Deux-Baies-en-Montreuillois

- dont 10 000 au Touquet (80 % du parc immobilier de la commune)
- Dans cet EPCI, 17 % des occupants vivent dans la MEL, 12 % en Île-de-France

– Plus d'appartements et de petites surfaces

- ex : 2/3 des résidences secondaires de l'EPCI de Dunkerque sont des appartements

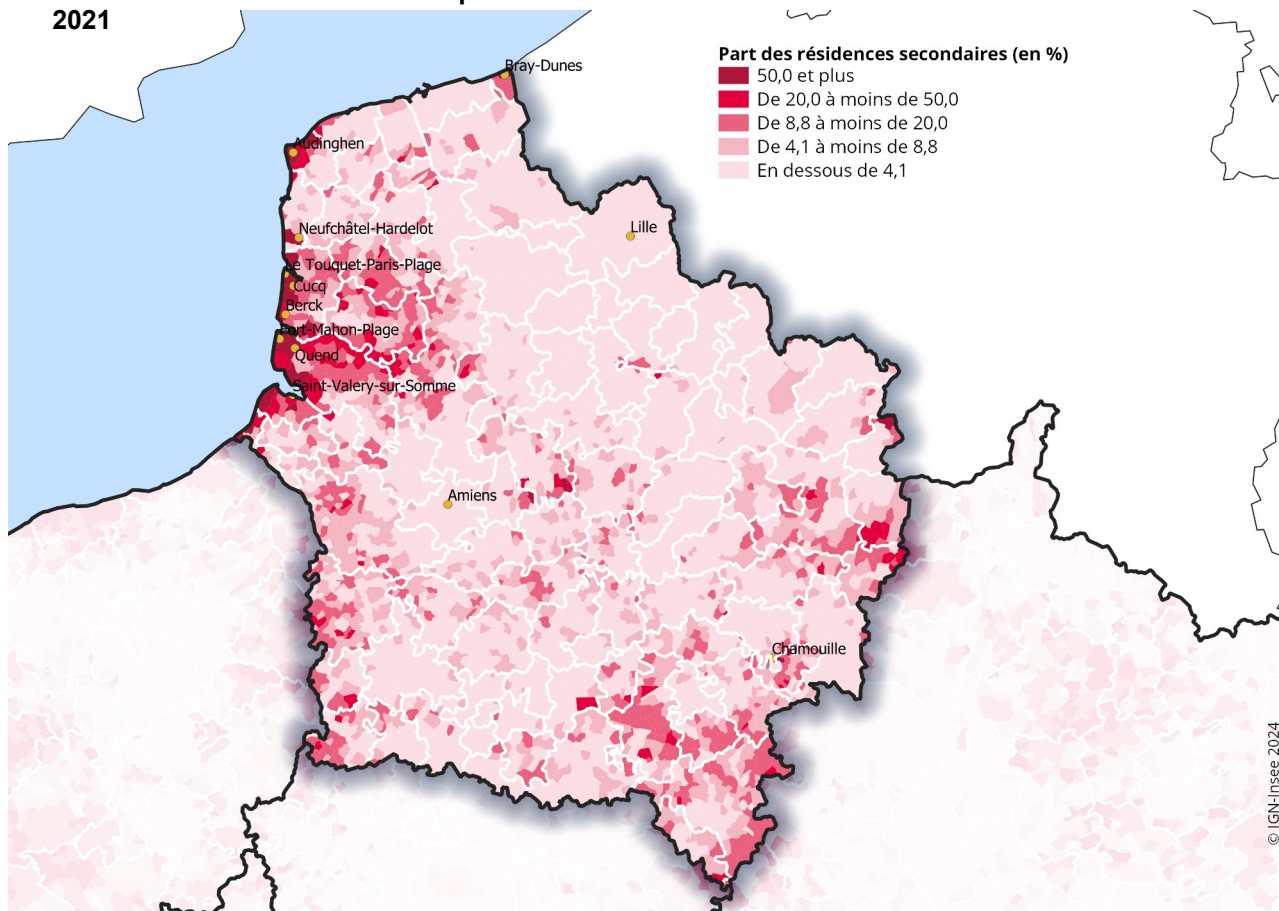
Une concentration supérieure à la moyenne dans certains territoires ruraux

- arrière-pays montreuillois
- **Thiérache** (10 % des logements dans la Communauté de communes des Portes de la Thiérache)

La métropole européenne de Lille

- un volume important (12 700 logements)
- mais un poids faible dans le parc de logements (2,1 %)

Part de résidences secondaires par commune en 2021



Source : Insee, recensement de la population 2021.

- Une concentration sur les communes littorales
- Attention, source différente, écarts parfois importants en volume, voire en proportion

03

Quelques caractéristiques des résidences secondaires et de leurs occupants

Comme pour les résidences principales:

Plus de maisons qu'ailleurs

- 60 % des résidences secondaires de la région, contre 55 % en France métropolitaine)
- particulièrement dans les départements picards

Des résidences secondaires plus anciennes

- Plus de logements construits dans l'entre-deux-guerres
- Moins de constructions des années 1974-1990

Les occupants sont plus âgés que la population régionale

57 % des référents fiscaux des ménages propriétaires d'une résidence secondaire ont au moins 60 ans

Ils sont aussi plus aisés

Plus du quart des ménages occupant une résidence secondaire appartiennent au dernier décile de revenus

- les $\frac{3}{4}$ des ménages occupant une résidence secondaire de la région ont leur résidence principale dans les Hauts-de-France
 - contre $\frac{1}{2}$ au niveau national
- $\frac{2}{3}$ vivent à moins de 2h de voiture
 - contre moins d' $\frac{1}{2}$ en France métropolitaine

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 âgées et plus aisées 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.

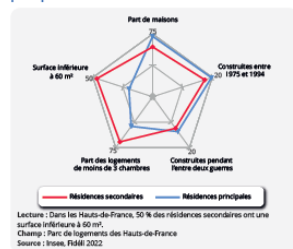
En 2022 dans les Hauts-de-France, 125 200 logements sont des résidences secondaires, soit 4,1 % du parc de logements de la région. Cette proportion est deux fois plus faible qu'à l'échelle nationale (8,8 % en France métropolitaine), alors même que la région dispose d'une façade maritime longue de 150 km. La part de résidences secondaires dans le parc de logements est moindre dans seulement deux régions non littorales (Ile-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

Lien vers la publication

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8274915>

Rejoignez l'Insee

insee.fr



Antoine Rault

Chef de projet

Insee Hauts-de-France – service Études et diffusion

03 20 62 86 44

antoine.rault@insee.fr

RENDEZ-VOUS DE L'INSEE - 19 DÉCEMBRE 2024

22/04/25