

## La ségrégation résidentielle : état des connaissances et perspectives de recherche

Alexandra SCHAFFAR\*

---

**Résumé** - Cette revue de littérature propose une synthèse des principaux travaux consacrés aux relations entre mobilité résidentielle et ségrégation spatiale. La mobilité résidentielle, loin d'être un simple ajustement géographique, constitue un processus sélectif au cœur des mécanismes de différenciation sociale et territoriale. Les approches théoriques, de l'école de Chicago aux modèles contemporains de choix résidentiel, montrent que les décisions de localisation résultent d'un arbitrage entre préférences individuelles, contraintes économiques et structures institutionnelles. Les recherches récentes insistent sur la pluralité des facteurs explicatifs – revenu, âge, origine, cycle de vie, politiques publiques – et sur la dimension cumulative de la ségrégation. En France, plusieurs travaux de recherche révèlent des dynamiques spécifiques : concentration des immigrés dans les zones d'emploi à faible coût immobilier, migrations sélectives des retraités vers les régions attractives, et reproduction des inégalités territoriales malgré les politiques de mixité. L'ensemble de ces études souligne que la ségrégation doit être envisagée comme un processus dynamique, alimenté par les mobilités différenciées et par la segmentation du marché du logement. Ces constats appellent à une réflexion renouvelée sur les politiques publiques de l'habitat et sur la cohésion territoriale à l'ère de la métropolisation et de la transition écologique.

---

**Classification JEL**

R23, R31

**Mots-clés**

Mobilité résidentielle  
Ségrégation  
France

---

---

\* LEAD, Université de Toulon ; schaffar@univ-tln.fr

## INTRODUCTION

La mobilité résidentielle constitue un déterminant fondamental de la dynamique urbaine et territoriale. Elle traduit les arbitrages des ménages en matière d'emploi, de logement, d'environnement et de services, tout en révélant les formes de différenciation sociale de l'espace. Dans la littérature économique, mobilité résidentielle et ségrégation spatiale apparaissent comme deux phénomènes étroitement imbriqués : les déplacements de population participent à la formation et à la reproduction de la ségrégation spatiale, tandis que cette dernière influence, en retour, les possibilités et les contraintes de mobilité des individus (Clark, 2013).

La littérature sur la mobilité résidentielle et la ségrégation en France met en évidence un ensemble de mécanismes spécifiques liés à l'histoire urbaine du pays, à son modèle social et à la structure du marché du logement. L'analyse de la ségrégation résidentielle en France suppose d'articuler deux dimensions complémentaires. La première, verticale, renvoie à la hiérarchisation sociale de l'espace selon les revenus et les positions socio-économiques ; la seconde, horizontale, concerne les inégalités entre territoires dont les trajectoires économiques divergent. Ces deux logiques interagissent : la sélectivité des mobilités selon le statut social renforce la polarisation territoriale, tandis que les écarts régionaux de dynamisme économique conditionnent les possibilités d'ascension résidentielle.

L'étude de ces interactions se situe au croisement de plusieurs champs disciplinaires – économie urbaine, géographie sociale, sociologie urbaine et politiques publiques du logement. Elle permet d'analyser comment les préférences individuelles, les structures du marché immobilier et les instruments de politique locale produisent des formes de séparation spatiale entre groupes sociaux ou ethniques.

Dans un contexte de métropolisation accélérée et de tension croissante sur les marchés immobiliers, les enjeux liés à la ségrégation résidentielle connaissent un regain d'intérêt, en particulier face aux défis de mixité sociale et de cohésion territoriale. Les travaux récents soulignent la diversité des déterminants économiques, institutionnels et comportementaux de la ségrégation résidentielle, ainsi que la pluralité de ses manifestations : ségrégation par le revenu, par l'origine, mais aussi par l'âge et par le cycle de vie.

### 1. LES FONDEMENTS THEORIQUES DE LA SEGREGATION RESIDENTIELLE

Les premières analyses de la ségrégation résidentielle émergent avec l'École de Chicago dans les années 1920. Burgess (1924) propose le modèle *invasion-succession*, décrivant la différenciation sociale des espaces urbains selon un schéma concentrique où les groupes se déplacent progressivement du centre vers la périphérie. Hoyt (1939) formalise la *housing filtering theory*, soulignant la dynamique du marché du logement : les ménages aisés quittent les logements anciens, qui deviennent accessibles aux classes moyennes puis populaires, produisant un tri socio-spatial.

Dans les années 1950-1960, de nouveaux cadres conceptuels enrichissent cette lecture. Shevky et Bell (1955) identifient trois dimensions clés – statut économique, type familial et appartenance ethnique – qui structurent la répartition résidentielle.

Rossi (1955) introduit la perspective du cycle de vie familial, selon laquelle les besoins résidentiels évoluent avec les étapes du parcours domestique. Tiebout (1956) applique la théorie du choix public à la localisation résidentielle : les ménages *votent avec leurs pieds* en choisissant la collectivité offrant le meilleur compromis entre biens publics et fiscalité locale.

La contribution des économistes urbains (Alonso, 1964) dans l'étude de la ségrégation résidentielle s'avère décisive : la localisation résidentielle résulte d'un arbitrage entre le coût du logement et le coût du transport. La fonction de rente foncière établit un gradient de prix autour du centre urbain, conduisant à une hiérarchie spatiale des ménages selon le revenu et les préférences pour l'espace ou l'accessibilité. Cette vision néoclassique, fondée sur une allocation spatiale efficace des ménages, ignore cependant largement les contraintes institutionnelles et les mécanismes de reproduction sociale.

À partir des années 1970, plusieurs courants remettent en cause cette approche. Schelling (1971) démontre, avec son modèle de ségrégation, qu'une simple préférence pour des voisins similaires peut engendrer une forte ségrégation sans intention discriminatoire. Harvey (1973), dans une perspective marxiste, analyse la ségrégation comme le produit des rapports de production capitalistes et de la valorisation foncière. Parallèlement, la théorie de l'assimilation spatiale (Massey & Denton, 1988) met en évidence la mobilité résidentielle comme indicateur d'intégration : les minorités s'installent progressivement dans des quartiers mixtes à mesure que leur statut socio-économique s'élève.

La recherche contemporaine a diversifié les cadres d'analyse de la ségrégation résidentielle en intégrant les apports de l'écologie urbaine, de la psychologie environnementale, de la sociologie des réseaux et de l'économie comportementale. La mobilité résidentielle devient le principal mécanisme par lequel s'expriment les choix de localisation. Elle traduit à la fois des dynamiques volontaires (promotion résidentielle, recherche d'aménités) et des mobilités contraintes (expulsion, gentrification, hausse des loyers).

Les modèles récents intègrent la perception du cadre de vie, les préférences de voisinage, les politiques publiques et les interactions entre le marché du logement et le marché du travail. Ces approches combinent désormais facteurs structurels (régulations, politiques de logement, ségrégation scolaire) et facteurs individuels (revenu, âge, capital humain, origine, préférences), soulignant la complexité croissante des processus de ségrégation (Clark & Dieleman, 1996 ; Coulter & Scott, 2015). Trois grands ensembles de travaux théoriques et méthodologiques se distinguent :

- (1) Les approches économiques considèrent la ségrégation comme un équilibre du marché : les différences de revenu et de préférence conduisent à une distribution spatiale différenciée (Becker, 1971 ; Epple & Sieg, 1999).
- (2) Les approches institutionnelles mettent l'accent sur le rôle des politiques publiques : la localisation du logement social, les zonages scolaires ou les infrastructures peuvent renforcer ou réduire la ségrégation (Van Ham et al., 2012).
- (3) Les approches comportementales introduisent les effets de voisinage et les représentations sociales : la peur du déclassement ou les préférences ethnocentriques amplifient les mouvements de "white flight" et de regroupement communautaire (Boschman & Van Ham, 2015).

## 2. SEGREGATION RESIDENTIELLE ET ATTRIBUTS INDIVIDUELS

La littérature met en évidence le rôle central des déterminants individuels dans la compréhension des mobilités résidentielles : âge, niveau d'éducation, revenu, statut matrimonial, composition familiale, origine géographique ou trajectoire professionnelle.

L'âge reste une variable déterminante dans l'étude de la mobilité résidentielle par le cycle de vie. Les mobilités résidentielles des jeunes adultes constituent un levier majeur de la différenciation spatiale. Motivées par la recherche d'emploi, l'accès à l'autonomie ou la formation d'un ménage, ces mobilités jouent un rôle structurant dans la construction des trajectoires de vie, la ségrégation générationnelle et la reproduction des inégalités spatiales. Gobillon et Wolff (2011) montrent ainsi que les jeunes actifs diplômés sont surreprésentés dans les grandes métropoles attractives, alors que les moins qualifiés demeurent dans des territoires à faibles opportunités.

De façon plus générale, les travaux de Clark et Huang (2003) montrent que les transitions familiales – mise en couple, naissance d'un enfant, départ à la retraite – constituent des déclencheurs majeurs de mobilité qui induisent des regroupements de ménages identiques. Ces moments de rupture ou de réajustement du cycle de vie entraînent souvent une reconfiguration des besoins résidentiels et une réévaluation des compromis entre localisation du logement et emploi. Des travaux récents confirment et affinent cette lecture. Coulter et al. (2016) insistent sur la dimension subjective du cycle de vie, en soulignant que la mobilité résulte non seulement d'événements objectifs (mariage, divorce, agrandissement de la famille, retraite), mais aussi de la perception individuelle du moment opportun pour changer de logement.

Clark et Lisowski (2017) montrent que le niveau d'éducation et le capital humain renforcent la capacité à transformer ces transitions biographiques en mobilités ascendantes, en élargissant le champ géographique des opportunités. Le capital humain agit ainsi comme un levier d'adaptabilité résidentielle, permettant aux ménages les plus qualifiés de tirer parti des dynamiques du marché immobilier et du travail, tandis que les moins dotés demeurent plus dépendants des conditions locales. Les comportements résidentiels reflètent ainsi la capacité différenciée des individus à tirer parti des opportunités spatiales disponibles (Dimou et al. 2020).

La mobilité des personnes âgées illustre bien cette dynamique de mobilité qui conduit à la ségrégation spatiale. Schaffar et al. (2019) ont analysé les déterminants de la migration des seniors en France à partir d'un échantillon de 12,7 millions d'adultes. Leurs résultats indiquent que les retraités quittent majoritairement les grandes agglomérations et les anciens bassins industriels du Nord pour s'installer dans des zones à climat doux et à forte qualité environnementale, notamment dans le Sud et l'Ouest du pays. Cette mobilité engendre la constitution de territoires à forte densité de retraités – véritables *gérontopoles* – qui se distinguent par leur profil social et économique. Ces zones présentent souvent une forte attractivité résidentielle mais un vieillissement démographique accéléré, soulevant des enjeux en matière de services, de logement et de cohésion intergénérationnelle.

De nombreuses études soulignent, à cet égard, que la mobilité des seniors est aussi socialement différenciée : les retraités les plus instruits et les mieux dotés en patrimoine immobilier se montrent plus enclins à migrer, alors que les ménages

modestes demeurent contraints dans des zones de moindre qualité (Christel, 2006 ; Gobillon & Le Blanc, 2004). La ségrégation générationnelle s'articule ainsi à la ségrégation économique : les territoires attractifs concentrent les seniors aisés tandis que les plus fragiles restent cantonnés aux espaces vulnérables.

Aux déterminants individuels liés au cycle de vie et au capital humain s'ajoutent des approches qui s'interrogent sur la ségrégation résidentielle comme conséquence d'une ségrégation par les origines ethniques. L'étude de Dimou et al. (2020) sur la localisation des immigrés dans les 304 zones d'emploi françaises illustre ces interdépendances : les nouveaux arrivants privilégient les zones d'emploi où les prix immobiliers sont plus bas et où la présence d'autres ménages immigrés facilite l'accès à l'information, la recherche d'emploi et le soutien social. Cependant, leurs relocalisations ultérieures obéissent davantage à des critères économiques – notamment les opportunités d'emploi – qu'à des logiques communautaires. Ces résultats nuancent l'idée d'un déterminisme ethnique : les choix résidentiels des immigrés relèvent tout autant des contraintes de marché que de l'influence des réseaux sociaux. Toutefois, la concentration initiale de certains groupes dans des territoires spécifiques peut engendrer des effets d'agglomération auto-entretenus, perpétuant les formes de ségrégation sociale durable.

### **3. SEGREGATION RESIDENTIELLE ET POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT**

L'analyse des déterminants territoriaux des mobilités met en évidence l'importance des variables contextuelles dans la ségrégation résidentielle : l'emploi local, le niveau des prix immobiliers, la disponibilité du logement social, la qualité environnementale et l'accessibilité aux services structurent les flux de mobilité.

Le rôle des aménités naturelles et sociales, telles que le climat, l'environnement, la sécurité, l'accessibilité des services, semble prépondérant. Par exemple, l'héliotropisme, ou attrait pour les régions méridionales ensoleillées, reste un facteur majeur des migrations des retraités (Schaffar et al., 2019). Ces flux, s'ils soutiennent localement la demande de logement et de services, modifient aussi la composition sociale et immobilière des territoires d'accueil, parfois au détriment des jeunes ménages et des actifs. Ils participent ainsi à l'émergence de nouvelles formes de ségrégation fondées sur l'âge, le revenu et les modes de vie.

Dans les grandes métropoles, la tension extrême du marché immobilier et la structure du parc social limitent la mobilité ascendante des ménages à faibles revenus. La proximité des emplois qualifiés, la concentration des aménités et la rareté du foncier accentuent les logiques d'éviction. À l'inverse, dans les espaces périurbains ou intermédiaires, les mobilités résidentielles sont souvent associées à des logiques de recherche de qualité de vie et d'accession à la propriété. Ces mouvements contribuent à la diffusion spatiale de la ségrégation, qui ne se limite plus aux grands ensembles mais gagne les périphéries urbaines (Tissot, 2007).

La mobilité sélective des ménages contribue ainsi à renforcer les inégalités territoriales : les espaces dynamiques attirent des populations jeunes et qualifiées, tandis que les ménages modestes, en revanche, se replient vers les périphéries éloignées où le coût du foncier est plus accessible mais où l'offre d'emploi et les services publics sont plus limités (Davezies, 2012). Ce processus de tri social, souvent cumulé avec la ségrégation ethnique, conduit à une fragmentation urbaine durable (Préteceille, 2006 ; Musterd, 2005).

Yue et al. (2024) soulignent que ces mécanismes opèrent simultanément. Les décisions individuelles sont influencées par la perception du cadre de vie, mais elles sont aussi structurées par les contraintes macro-économiques et institutionnelles. La ségrégation résidentielle apparaît ainsi comme un phénomène émergent, cumulatif et auto-renforcé.

Plusieurs travaux empiriques mettent en évidence un cercle vicieux entre ségrégation et immobilité sociale et professionnelle. Dans les quartiers défavorisés, la faiblesse des ressources économiques, la dépendance au logement social et la stigmatisation sociale réduisent les chances de mobilité ascendante (Bolt et al., 2008). À l'inverse, les quartiers aisés bénéficient d'effets d'agglomération positifs – capital social, réseaux professionnels, qualité de vie – qui renforcent leur attractivité. Ces dynamiques de verrouillage spatial conduisent à une logique de polarisation spatiale durable des espaces urbains (Musterd, 2005 ; Tammaru et al. 2021) que les politiques de logement n'ont pas toujours réussi à inverser (Pan Ké Shon, 2010 ; Verdugo, 2014).

Les institutions et les politiques du logement jouent à cet égard un rôle important dans la dynamique spatiale de la ségrégation sociale. Les zonages d'habitat, la répartition du logement social, ou encore la régulation des loyers déterminent les opportunités de mobilité (Van Ham et al., 2012). En France, la ségrégation résidentielle se distingue par le rôle central du parc de logements sociaux, héritage d'une politique publique fortement institutionnalisée, dans la configuration des espaces urbains. La concentration des logements HLM dans certaines banlieues a favorisé la stabilisation de populations défavorisées, limitant la mixité sociale (Pan Ké Shon & Verdugo, 2014). Dans le même sens, les politiques de rénovation urbaine ont parfois engendré des déplacements forcés de ménages modestes, contribuant à la gentrification de certains quartiers (Clerval, 2013).

L'articulation entre marché et politique publique apparaît donc centrale : la mobilité résidentielle dépend autant de la capacité financière des ménages que des régulations locales qui encadrent l'offre de logement. Les interactions entre ces niveaux d'analyse conditionnent les dynamiques de ségrégation et les trajectoires résidentielles individuelles.

## CONCLUSION

Les avancées récentes en économie urbaine et en géographie quantitative ont profondément renouvelé l'étude de la ségrégation résidentielle. L'exploitation de bases de données massives – recensements détaillés, données fiscales ou de téléphonie – et le recours à des modèles spatiaux et multiniveaux (Van Ham et al., 2012) permettent d'appréhender avec une précision inédite la diversité des comportements résidentiels. Les modèles de choix discrets (Robbennolt et al., 2024) offrent, quant à eux, une représentation fine des arbitrages individuels dans leur environnement territorial. Ils adaptent le cadre de choix discret aux contraintes nouvelles du travail à distance, en modélisant l'impact des critères de logement (coût, distance, caractéristiques) dans un contexte où la localisation du travail est moins contraignante.

Yue et al. (2024) insistent sur la montée en puissance des approches interdisciplinaires, combinant géographie, psychologie et économie comportementale. Les perceptions subjectives de l'environnement, la satisfaction

résidentielle et le sentiment d'appartenance deviennent des variables explicatives majeures. Parallèlement, les recherches sur la ségrégation environnementale ou numérique étendent le champ de la ségrégation au-delà des seules dimensions socio-économiques.

La ségrégation ne peut plus être analysée comme un état stable, mais comme un processus dynamique résultant de la combinaison des mobilités résidentielles, des évolutions du marché immobilier et des politiques publiques. Cette perspective s'inscrit dans la logique des trajectoires résidentielles, selon laquelle la position d'un individu dans l'espace urbain découle d'une succession de décisions inter-dépendantes et cumulatives. Les études longitudinales confirment cette dépendance au sentier : les caractéristiques du quartier d'origine influencent durablement les destinations futures (Boschman & Van Ham, 2015).

La littérature contemporaine met ainsi en évidence la complexité des interactions entre choix individuels, structures de marché et régulations publiques et souligne le caractère multidimensionnel de la ségrégation résidentielle. La France illustre bien la tension entre politiques de mixité et dynamiques de différenciation spatiale. Les recherches futures devront approfondir l'analyse des effets cumulatifs des mobilités et des interactions entre ségrégation sociale et environnementale, notamment dans un contexte de transition écologique et de recomposition territoriale. Les politiques de l'habitat, du transport et de l'aménagement devront s'appuyer sur ces enseignements pour repenser la cohésion territoriale à l'ère de la métropolisation.

## REFERENCES

- Alonso, W.** (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press.
- Becker, G.** (1971). *The Economics of Discrimination*. University of Chicago Press.
- Bolt, G., van Kempen, R., & van Ham, M.** (2008). Minority Ethnic Groups and Social Mobility in Urban Europe. *Urban Studies*, 45(5-6).
- Boschman, S., & Van Ham, M.** (2015). Neighbourhood selection of migrants and natives in the Netherlands. *Urban Studies*, 52(7).
- Burgess, E.** (1924). *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*. Chicago University Press.
- Christel, V.** (2006). Trajectoires résidentielles des personnes âgées, données sociales. *La Société, INSEE* 2006, 525-529.
- Clark, W.** (2013). Life Course Events and Residential Change: A Comparative Analysis. *Urban Studies*, 50(5).
- Clark, W., & Dieleman, F.** (1996). *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. Rutgers University Press.
- Clark, W. & Lisowski, W.** (2017). Extending residential mobility models through parallel event analysis. *Demographic Research*, 37, 1611-1634.
- Clark, W. & Huang, Y.** (2003). The Life Course and Residential Mobility in British Housing Markets. *Environment and Planning A*, 35, 323 - 339.
- Clerval A.** (2013). *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*. La Découverte, 2013, 256
- Coulter, R. & Scott, J.** (2015) What motivates residential mobility? Re-examining self-reported reasons for desiring and making residential moves. *Population Space Place*, 21(4), 354-371.
- Coulter, R., Van Ham, M., & Findlay, A. M.** (2016). *Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space*. *Progress in Human Geography*, 40(3), 352-374.

- Davezies, L.** (2012). *La crise qui vient. La nouvelle fracture territoriale*, Paris, Seuil, coll. « La république des idées ».
- Dimou, M., Ettouati, S., & Schaffar, A.** (2020). From dusk till dawn: the residential mobility and location preferences of immigrants in France. *Annals of Regional Science*, 65(2), 253–280.
- Epple D. & Sielger H.**, (1999). Estimating Equilibrium Models of Local Jurisdictions? *Journal of Political Economy*, 107(4), 645–681.
- Gobillon, L. & Le Blanc, D.** (2004). L'impact des contraintes d'emprunt sur la mobilité résidentielle et les choix entre location et propriété. *Annales d'Économie et de Statistiques* 74, 15–45.
- Gobillon, L., & Wolff, F.-C.** (2011). Housing and location choices of retiring households: Evidence from France. *Urban Studies*, 48(2), 331–347.
- Harvey, D.** (1973). *Social Justice and the City*. Edward Arnold.
- Hoyt, H.** (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. Washington, DC: Federal Housing Administration
- Massey, D., & Denton, N.** (1988). The Dimensions of Residential Segregation. *Social Forces*, 67(2).
- McFadden, D.** (1973). *Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior*. In Zarembka, P. (ed.), *Frontiers in Econometrics*. Academic Press.
- Musterd, S.** (2005). Social and ethnic segregation in Europe: Levels, causes and effects. *Journal of Urban Affairs*, 27(3).
- Pan Ké Shon** (2010). Immigration et ségrégation urbaine en France. *Revue Française de Sociologie*, 51(1).
- Pan Ké Shon, J-L, & Verdugo, G.** (2014). Ségrégation et incorporation des immigrés en France. *Revue Française de Sociologie* 55(2), 245–283.
- Préteceille, E.** (2006). La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? *Sociétés Contemporaines*, 62(2).
- Robbennolt, D., Haddad, A. J., Mondal, A., & Bhat, C. R.** (2024). Housing choice in an evolving remote work landscape. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 190, 104285.
- Rossi, P.** (1955). *Why Families Move*. Glencoe: Free Press.
- Schaffar, A., Dimou, M., & Mouhoud, E. M.** (2019). The determinants of elderly migration in France. *Papers in Regional Science*, 98(4), 951–972.
- Schelling, T.** (1971). Dynamic models of segregation. *Journal of Mathematical Sociology*, 1(2).
- Shevky, E., & Bell, W.** (1955). *Social area analysis; theory, illustrative application and computational procedures*. Stanford University Press.
- Tammaru, T., et al.** (2021). *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities*. Routledge.
- Tiebout, C.** (1956). A Pure Theory of Local Expenditures. *Journal of Political Economy*, 64(5).
- Tissot, S.** (2007). *L'État et les quartiers, genèse d'une catégorie de l'action publique*. Paris, Seuil, Collection Liber.
- Van Ham, M., et al.** (2012). *Understanding Neighbourhood Dynamics*. Springer.
- Verdugo, G.** (2014). Les inégalités de logement en France : origines et effets. *Économie et Statistique*, 469.
- Yue, X., Wang, Y., Li, W., Wu, Y., Wang, Y., Zhang, H., & Ma, Z.** (2024). Research Progress and Trends in Urban Residential Segregation. *Buildings*, 14(7), 1962.



---

## Residential mobility and segregation: a literature review

**Abstract** - This literature review provides a synthesis of the primary studies devoted to the relationship between residential mobility and spatial segregation. Far from being a mere geographical adjustment, residential mobility is a selective process at the core of social and territorial differentiation mechanisms. Theoretical approaches, from the Chicago School to contemporary residential choice models, show that location decisions result from a trade-off between individual preferences, economic constraints, and institutional structures. Recent research highlights the multiplicity of explanatory factors—income, age, origin, life cycle, and public policies—and the cumulative nature of segregation. In France, several studies reveal specific dynamics: the concentration of immigrants in employment zones with low housing costs, selective migration of retirees toward attractive regions, and the reproduction of territorial inequalities despite policies promoting social mix. Overall, the literature underlines that segregation must be understood as a dynamic process, driven by differentiated mobility patterns and the segmentation of housing markets. These findings call for a renewed reflection on housing policies and territorial cohesion in the context of ongoing metropolitan expansion and ecological transition.

---

**Key words**

Residential mobility  
Segregation  
France

---