

# Un point sur les recherches internationales en économie du logement

Analyse des caractéristiques des publications du  
«JOURNAL OF HOUSING ECONOMICS » de 2003 à 2012

Rapport au Plan Urbanisme, Construction et Architecture  
Convention n° 2200659230 du 24 octobre 2012

Hubert JAYET  
Jérôme HUBERT  
Rasha DAOUD

# Sommaire :

1. INTRODUCTION	3
2. LE TRAVAIL RÉALISÉ	4
3. CONSTRUCTION DES BASES DE DONNÉES	6
3.1. Base des articles publiés	6
3.2. Références amont	7
3.3. Références aval	7
4. ANALYSE STATISTIQUE	9
4.1. Evolution du nombre de publications	9
4.2. Evolution du nombre d'auteurs	10
4.3. Analyse des mots-clés	13
4.4. Les références amont	21
4.5. Les références aval	27
5. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS	31

## **1. INTRODUCTION :**

L'analyse économique des questions de logement a depuis longtemps attiré l'attention des économistes du monde entier. L'existence d'un nombre significatif de revues internationales spécialisées dans l'économie du logement en atteste. L'intérêt suscité par la question à l'échelle mondiale est grandissant et les thématiques abordées en relation avec elle sont très variées. Cependant, la littérature francophone semble très déconnectée de la littérature internationale aussi bien au niveau du nombre de publications qu'au niveau des thématiques abordées. C'est ce qui a conduit le Plan Urbanisme, Construction et Architecture à demander au laboratoire EQUIPPE de faire un repérage sur les principaux développements de la littérature internationale en partant de la principale revue de stature internationale spécialisée dans la question de l'économie du logement, le « JOURNAL OF HOUSING ECONOMICS ». Outre l'évolution quantitative des publications, des auteurs et des sources d'informations, l'objectif majeur du travail est de dresser un bilan des thèmes abordés dans la revue afin de repérer ceux qui émergent au niveau international.

Pour ce faire nous avons commencé par collecter les informations relatives aux articles publiés par la revue entre 2003 et 2012, ce qui nous a conduits à produire trois bases de données, chacune d'elles contenant des informations spécifiques. Puis, nous avons exploité ces bases pour extraire puis interpréter des statistiques descriptives nous renseignant sur l'évolution de l'intérêt suscité par la question du logement et des principales thématiques abordées par les économistes qui s'y ont attelés. L'interprétation des résultats obtenus prend en considération la crise des subprimes.

## 2. LE TRAVAIL RÉALISÉ

Le travail que nous avons effectué a été réalisé en deux phases. La première consiste en la création de trois bases de données, chacune contenant des informations spécifiques relatives à l'ensemble des 212 articles publiés par la revue « JOURNAL OF HOUSING ECONOMICS » entre 2003 et 2012, et la deuxième en l'exploitation statistique de ces bases.

La première base est dédiée aux articles eux-mêmes et contient les données suivantes relatives à chaque article:

- Le titre de l'article.
- L'année de sa publication.
- Le ou les auteurs l'ayant rédigé.
- Les mots clés qui y figurent.

Afin de faciliter l'exploitation, chaque article est affecté d'un numéro d'article.

Dans la deuxième base de données nous enregistrons les informations relatives aux « références amont », c'est-à-dire les références apparaissant dans la bibliographie de chacun des articles. Ne sont retenues que les références renvoyant à des articles publiés dans des revues scientifiques<sup>1</sup>. Puisque chaque article de la première base mentionne plusieurs références, la deuxième base de donnée est organisée comme ceci : dans la première ligne figurent les informations relatives à la première référence citée par le premier article de la première base, la deuxième ligne est consacrée à la deuxième référence et ainsi de suite jusqu'à la dernière référence citée par le premier article.

Une fois toutes les informations concernant toutes les références relatives au premier article citées, celles qui concernent les références du deuxième article apparaissent, organisées de façon similaire à celle du premier article....

Dans chacune des lignes de la deuxième base sont renseignés :

- Le numéro d'article.
- Le titre de la publication en référence.
- L'année de publication de la référence.
- Le ou les auteurs de la publication en référence.
- La revue qui a publié la référence.

---

<sup>1</sup> Sont donc exclues, notamment, les références à des ouvrages ou à des documents de travail.

A chaque référence nous attribuons un « numéro de référence amont ».

Dans la troisième base de données nous enregistrons l'ensemble des informations concernant les publications dont les auteurs ont fait référence à un ou plusieurs articles de la première base. Nous appelons ces écrits les « références aval ». L'organisation en lignes de cette base est identique à celle de la seconde. Dans chacune de ses lignes sont renseignés :

- Le numéro de l'article référencé.
- Le titre de la référence aval.
- L'année de la publication de la référence aval.
- Le ou les auteurs de la référence aval.
- Son type. (Article ou document de travail).
- Pour les articles, la revue qui l'a publiée.

Chaque référence aval est affectée d'un « numéro de référence aval ».

Une fois construites, les trois bases de données sont exploitées pour extraire des statistiques descriptives nous permettant de répondre aux interrogations suivantes :

- Comment évolue le nombre d'articles publiés annuellement par la revue ?
- Comment évolue le nombre d'auteurs ? Les auteurs ont-ils tendance à travailler seuls ou ont-ils plutôt recours au travail en équipe et à la co-publication?
- Quels sont les principaux thèmes en relation avec l'économie du logement traités dans les articles ? Comment évolue le nombre de thèmes développés dans chaque article ? Existe-t-il des thèmes qui sont souvent développés conjointement dans un même article?
- Les articles ont-ils tendance à s'appuyer sur de plus en plus de références amont ou est-ce le contraire ? Quel est le décalage temporel entre les années de publication des articles et les années de publication des références sur lesquelles les auteurs se sont appuyés? Quelles sont les revues que les auteurs ont le plus consultées pour rédiger leurs écrits ? comment a évolué le taux de consultation de chacune de ses revues au fil des ans ?
- Les articles publiés ont à leur tour servi de références pour plusieurs autres écrits que nous nommons « références aval ». Quelle est la nature de ces références? Quelles sont les revues qui les ont publiés ? Et dans quelles proportions ?

### 3. CONSTRUCTION DES BASES DE DONNÉES

#### 1.1 Base des articles publiés

Le site du Journal of Housing Economics chez Elsevier a été utilisé pour construire la première base de données. Chacun des 212 articles publiés par la revue entre 2003 et 2012 y est répertorié, avec le titre, l'année de publication, les mots clés listés en tête d'article et le ou les auteurs.

La première étape a été de télécharger l'ensemble des 212 articles, en les classant en fonction de leur année de publication. Les articles d'une même année sont à leur tour classés en plusieurs sous-dossiers. Une fois l'étape du téléchargement terminée, nous avons attribué un numéro de référence à chacun d'entre eux et procédé à l'extraction des informations qui nous intéressent. Les articles ont été téléchargés au format PDF. Les données qui nous intéressaient étaient éparpillées de part et d'autre du document et devaient subir un premier regroupement. Elles ont été extraites par copier-coller, article par article.

Si l'information sur le titre et l'année de publication peuvent être utilisées directement, il n'en est pas de même de l'information sur les auteurs et sur les mots-clés, et ce pour deux raisons. La première est le fait que ces deux informations se présentent au départ sous la forme de listes, qu'il faut scinder pour parvenir à l'information élémentaire : l'identification de chacun des auteurs et de chacun des mots clé. Les traitements automatiques ne sont pas suffisants ici, et il a fallu les compléter par une exploitation manuelle.

La deuxième difficulté, la plus importante, est le manque de standardisation, tant des noms d'auteurs que des mots-clés. Un même nom d'auteur peut se présenter sous plusieurs formes, par exemple :

Ambrose B.  
Ambrose B.W.  
Ambrose Brent  
Ambrose Brent W.

Or, pour l'analyse statistique, il est essentiel que chaque auteur soit désigné de manière standardisée par un nom unique. On se heurte à une difficulté similaire avec les mots-clés ; en l'absence de standardisation, on se retrouve avec une liste très importante de mots-clés, dont beaucoup d'entre eux sont très peu utilisés tout en ayant des significations voisines. Or, des mots-clés trop nombreux et trop peu utilisés ne permettent pas de bien identifier des thématiques et de faire apparaître les rapports entre elles.

Pour les auteurs, nous avons d'abord fixé une convention. Nous avons choisi de désigner chaque auteur par son nom suivi de l'initiale de son prénom (ou des initiales de ses prénoms quand il en a plusieurs. Il a fallu alors, pour chaque auteur, repérer chacune des occurrences de son nom et de son prénom et les remplacer par la forme standardisée. Le travail, fastidieux, n'a pu être fait qu'à la main. Une identification automatique est en effet

quasiment impossible dans ce contexte, ne serait-ce qu'en raison des difficultés soulevées par l'homonymie, fréquente avec les noms courants (par exemple, Smith M, Smith W et Smith M.W sont-ils la même personne), et encore plus difficile à traiter avec les auteurs d'origine asiatique.

Pour les mots clés, nous avons commencé par corriger les fautes d'orthographe et mis au singulier tous ceux qui étaient écrits au pluriel. Nous obtenons alors plus de 500 mots clés différents, beaucoup d'entre eux n'étant utilisés qu'une fois. Nous en avons supprimé 130 car nous avons jugé qu'ils n'ont pas beaucoup d'importance pour la suite de l'analyse. Pour le reste des mots, nous avons remplacé tous ceux qui ont le même sens ou des sens très proches par un seul. Au final nous avons obtenu 40 mots clés.

## **1.2 Références amont**

La deuxième base de données contient l'ensemble des informations relatives aux références « amont », c'est-à-dire les références citées par chacune des 212 publications et figurant dans les bibliographies des articles.

Les bibliographies ont été récupérées dans les articles eux-mêmes, plus précisément par copier-coller à partir des fichiers PDF téléchargés lors de l'étape précédente et mise sous format Excel. La source de chaque référence est repérée par le numéro de référence attribué dans la première étape à l'article d'où est tirée la bibliographie, assorti de l'année de parution de ce dernier. Les références ne correspondant pas à des publications dans des revues scientifiques à comité de lecture ont été mises de côté.

Nous avons alors extrait les informations relatives à chacun des articles référencés : son titre, l'année de sa publication, la liste des auteurs, et la revue dans laquelle elle a été publiée. Comme lors de la première étape, une partie importante de ce travail a exigé un traitement manuel, avec la différence que ce traitement portait sur plus de 6000 lignes. Les problèmes venaient tout d'abord de la liste des auteurs, pour les mêmes raisons qu'en première étape : l'absence de standardisation de ces noms, avec pour conséquence que le même auteur se retrouve sous différentes formes (sans compter les fautes d'orthographe, nombreuses dans les bibliographies...).

On avait un problème similaire avec les noms des revues dans lesquelles sont publiés les articles cités, l'absence de normalisation conduisant, là encore, à la multiplication des formes pour une même publication. Là encore, pour chaque revue, il a fallu choisir un nom standard, repérer tous les alias et les remplacer par le nom standard

## **1.3 Références aval**

Les références aval, c'est-à-dire les références des publications citant un article donné, ne sont pas directement disponibles. Pour les retrouver, il faut utiliser un système de collection automatique de références. Parmi les choix possibles, nous avons décidé d'utiliser Repec (<http://ideas.repec.org/>). Ce système de gestion de références a un double avantage. D'une part, dans le domaine de l'économie, il est très large et mis à jour en temps réel. D'autre

part, les références aval y sont aisées à collecter. Pour chaque article référencé, les publications qui le citent peuvent en effet être récupérées sous forme d'un fichier HTML qui, mis sous format texte, peut être aisément traité.

Le fichier final obtenu contient le numéro de l'article cité attribué dans le premier fichier et son année de publication, suivi par la description de la publication y faisant référence : titre, année de publication, noms des auteurs, type (publication en revue ou document de travail) et, pour les publications en revue, le nom de la revue. Là encore, un travail à la main a été nécessaire pour normaliser les noms des auteurs et les noms des revues.



## 4. ANALYSE STATISTIQUE

Le Journal of Housing Economics a publié entre 2003 et 2012 212 articles rédigés par 391 auteurs et co-auteurs différents. Plus de 40 thématiques différentes y ont été abordées, 2908 articles ont été référencés et 890 écrits ont cité l'un ou plusieurs d'entre eux en référence.

### 1.4 Evolution du nombre de publications :

Le nombre d'articles publiés par le « JHE » a augmenté tendanciellement entre 2003 et 2012. Le graphique suivant le montre très clairement.

#### Graphique 1

La période étudiée peut être scindée en deux sous-périodes de cinq années. La première s'étalant de 2003 à 2007 que nous nommons période « ante-crise » et la seconde de 2008 à 2012 que nous désignons par période « post-crise ». L'année 2008 pendant laquelle les effets de la crise des « SUB PRIMES » ont commencé à se faire sentir peut être considérée comme charnière, puisqu'à partir de cette année là le nombre d'articles publiés chaque année a fortement augmenté. Plus précisément :

- L'année post- crise la plus avare en articles (année 2008 ; 20 articles publiés) a connu la publication du même nombre d'articles que l'année ante-crise la plus généreuse (2004 ; 20 articles publiés).
- 91 articles ont été publiés lors de la période ante-crise, soit une moyenne de 18,2 articles par an, contre 121 et une moyenne annuelle de 24,2 articles publiés lors de la période post-crise. Nous enregistrons ainsi une augmentation du nombre annuel moyen d'articles publiés pendant la période post-crise de 33% par rapport à ce qu'il en était pendant la période ante-crise

Il faut noter que le pic de 2009 s'explique pour l'essentiel par la publication d'un numéro spécial, dont le sujet était précisément la crise des subprimes. Cependant, même si on laisse ce pic de côté, la différence entre les deux périodes apparaît clairement.

### 1.5 Evolution du nombre d'auteurs

La hausse tendancielle du nombre d'article publiés s'est accompagnée d'une hausse tendancielle plus accentuée du nombre de signataires. Le nombre d'auteurs par article a fluctué autour d'une tendance haussière. Le graphique ci-dessous en atteste :

#### Graphique 2

Il ya clairement une hausse tendancielle du nombre d’auteurs par article. Si on laisse de côté le point aberrant de l’année 2003, où le nombre moyen de co-auteurs est inhabituellement élevé, et qu’on fait une droite de régression, on constate que pendant la période 2005-2012, le nombre moyen d’auteurs par article passe de 1,7 à 2,4, soit une progression de 40%. Cette augmentation du nombre de co-auteurs est une tendance générale dans la littérature scientifique en économie.

Le tableau et le graphique ci-dessous dressent un inventaire du nombre de signataires par article :

<b>nombre d’auteurs</b>	<b>nombre d’articles signé par ce nombre d’auteurs</b>	<b>pourcentage</b>
un seul auteur	62	29%
deux auteurs	82	39%
trois auteurs	51	24%
quatre auteurs	12	6%
cinq auteurs	5	2%

Tableau 1

Nous constatons que seuls 29% des articles ont été rédigés par un seul auteur. La rédaction des 71% restants a mobilisé au moins deux auteurs. Le contraste entre la période « ante-crise » et « post-crise » en terme du nombre d’auteurs par article décrit ci-haut nous invite à étudier l’évolution du nombre d’articles signés par un, deux et trois auteurs ou plus. Les résultats obtenus sont présentés ci-dessous.

Graphique 3

Graphique 4

Graphique 5

Le nombre d’articles rédigés par un seul auteur a considérablement chuté tandis que celui du nombre d’articles rédigé par plusieurs auteurs a fortement augmenté. Le contraste « ante-crise » « post-crise » est très présent surtout pour le nombre d’articles rédigés par trois auteurs ou plus.

Enfin, il est à signaler que 88% des auteurs ont été publiés une seule fois pendant la période étudiée. Le tableau suivant présente le nombre et le pourcentage des auteurs ayant publié de 1 à 5 articles entre 2003 et 2012.

**Nombre et pourcentage des auteurs ayant publié de 1 à 5 articles dans le « JHE »entre 2003**

et 2012		
Nombre d'articles publiés	Nombre d'auteurs ayant publié ce nombre d'articles	Pourcentage d'auteurs ayant publié ce nombre d'articles
1	346	88%
2	32	8,2%
3	10	2,5%
4	2	0,5%
5	1	0,2%

Tableau 2

## 1.6 Analyse des mots-clés

Pour rendre compte de la variété des questions abordées et déterminer les thèmes les plus importants, nous allons utiliser les mots-clés attribués par les auteurs eux-mêmes à leurs publications. Comme noté plus haut, nous avons au départ un nombre très élevé de mots-clés, beaucoup d'entre eux n'étant utilisés qu'un ou deux fois et les similarités étant souvent fortes entre mots-clés. Cette situation nous a amené à faire des regroupements, permettant de baser notre analyse sur un ensemble de 40 mots-clés.

Il faut noter au préalable que les articles n'ont été munis de mots-clés qu'à partir de 2005. En conséquence, l'analyse des mots-clés ne porte que sur huit ans, de 2005 à 2012. L'augmentation tendancielle du nombre d'articles publiés chaque année s'est accompagnée d'une augmentation globale du nombre de mots clés traités chaque année. Cependant, le nombre annuel moyen de mots-clés par article a fluctué autour d'une tendance baissière.

### Graphique 6

Il y a une légère tendance baissière, difficile à interpréter.

Certains mots clés ont été cités plus souvent que d'autres. 22 mots clés parmi les 40 ont été mentionnés au moins à dix reprises et sont mentionnés par 84% des articles publiés. Le graphique ci-dessous classe ces 22 mots clés, en fonction de leur pourcentage d'apparition.

### Graphique 7

Nous constatons que parmi les 22 mots clés les plus cités 20 correspondent à des thèmes ou des sous-thèmes et 2 à des méthodes d'analyse (ECONOMETRICS et HEDONIC).

Les 20 thèmes peuvent être classés en 6 groupes de « GRANDS THEMES » :

- Le premier ne contient que le mot-clé « PRICE ».
- Le deuxième contient les mots-clés « CREDIT » ; « MORTGAGE » ; « FINANCE » ; « TRANSACTION » ; « FLUCTUATION ».
- Le troisième contient les mot-clés: « HOUSING MARKET » ; « DEMAND » ; « SUPPLY » ; « REAL ESTATE » ; « RENTAL HOUSING ».
- Le quatrième contient les mot-clés: « INEQUALITIES » ; « QUALITY » ; « TENURE ».
- Le cinquième contient les mots-clés : « SPACE » ; « MOBILITY » ; « REGION ».
- Le sixième contient les mots-clés : « POLICIES » ; « REGULATION ».

On voit ainsi apparaitre six grandes thématiques structurantes du champ de l'économie du logement. La première tourne autour de la question de la formation et de l'évolution des prix du logement. La seconde s'intéresse aux problèmes de financement du logement, notamment au recours au crédit. La troisième aborde de manière plus globale les marchés du logement, le comportement sur ces marchés de l'offre et de la demande et les liens avec le foncier. La quatrième met l'accent sur la qualité des logements et leur mode d'occupation, en mettant l'accent sur les inégalités. La cinquième porte sur la mobilité des ménages et les différences entre régions. Enfin, la sixième porte sur les politiques publiques et la régulation des marchés du logement.

Nous allons maintenant nous intéresser aux associations entre mots clés. Le tableau ci-dessous présente les associations les plus fréquentes.

Mot clé 1	Mot clé 2	Nombre d'associations	Mot clé 1	Mot clé 2	Nombre d'associations
Credit	Mortgage	11	Econometrics	Mortgage	4
Econometrics	Price	10	Fluctuations	Price	4
Econometrics	Hedonic	9	Hedonic	Theory	4
Econometrics	Policies	8	Hedonic	Policies	4

Econometrics	Housing Market	8	Hedonic	Housing Market	4
Hedonic	Price	8	Housing Market	Space	4
Credit	Finance	7	Housing Market	Policies	4
Econometrics	Tenure	7	Housing Market	Mobility	4
Policies	Space	7	Income	Price	4
Credit	Price	6	Inequalities	Tenure	4
Housing Market	Price	6	Mobility	Real Estate	4
Mobility	Space	6	Mobility	Policies	4
Mortgage	Transactions	6	Mortgage	Quality	4
Credit	Transactions	5	Price	Value	4
Credit	Tenure	5	Price	Theory	4
Econometrics	Mobility	5	Quality	Tenure	4
Finance	Transactions	5	Quality	Supply	4
Finance	Mortgage	5	Regulation	Supply	4
Fluctuations	Mortgage	5	Regulation	Space	4
Demography	Space	4			
Econometrics	Transactions	4			
Econometrics	Supply	4			
Econometrics	Regions	4			
Econometrics	Quality	4			

Tableau 3

Les données du tableau 7 sont complétées par les graphiques 8 à 16 qui, pour les 9 mots clés les plus cités, représentent les parts des articles les ayant associés avec les autres mots clés, parmi ceux qui les ont cités.

Il y a un nombre important d'associations entre un des deux mot-clés « Econometrics » ou « Hedonic » et un mot-clé relevant d'une thématique. A priori, ces associations repèrent des travaux appliqués se situant dans cette thématique et mobilisant les méthodes économétriques. C'est en particulier le cas des mot-clés « price », « policies », « tenure » et « mobility », ce qui laisse à penser que ces questions sont très fréquemment abordées sous un angle appliqué, avec la mobilisation de méthodes économétriques. C'est naturel pour le mot-clé « prix », l'analyse des facteurs déterminants les prix immobiliers étant un champ d'analyse important et la méthode hédonique ayant été mise au point à cette fin. C'est a priori moins évident pour les trois autres mots-clés.

Graphique 8

Graphique 9

Graphique 10

Graphique 11

Graphique 13

Graphique 12

Graphique 14

Graphique 15

Graphique 16

En second lieu, on trouve, de manière prévisible, des associations fréquentes entre mots-clés relevant d'une même thématique. C'est particulièrement frappant pour la deuxième thématique, les mots-clés « Mortgage », « Credit », « Finance », « Transactions » étant fréquemment associés les uns aux autres, ce qui confirme la cohérence de ce groupe de mots-clés proposé plus haut. Il est à noter que ces mots-clés sont rarement associés aux mots-clés « Econometrics » et « Hedonic », ce qui laisse à penser que l'angle d'approche de ces questions est rarement empirique.

On relève également des associations fréquentes entre les mots-clés « Price », « Space », « Housing Market », « Mobility », « Policies » et « Regulation ». Il y a donc des

interconnexions entre le cinquième thème, qui porte sur la mobilité des ménages et les différences entre régions, et le sixième, qui s'intéresse aux politiques publiques et à la régulation des marchés du logement.

On peut enfin s'intéresser à l'évolution temporelle de la fréquence des mots-clés, qui permet de mettre en évidence l'évolution de l'intérêt porté aux thématiques qui leur sont sous-jacentes. La période est certes courte, mais on voit apparaître quelques changements significatifs. Nous avons fait cette analyse pour les 20 mots-clés les plus cités.

En s'intéressant d'abord aux mots-clés thématiques, on constate qu'une partie d'entre eux sont significativement plus présents en fin de période qu'en début de période. C'est notamment le cas des mots-clés « Housing Market », très peu utilisés avant 2008, de plus en plus utilisé entre 2008 et 2012 ; « Rental housing », peu utilisé en général, mais nettement plus depuis 2008 ; « Price », utilisé régulièrement sur toute la période mais plus fréquemment depuis 2008. La situation est un peu moins claire pour le mot-clé « Theory ».

Graphique 19

Graphique 20

Une étude année par année de l'évolution de l'intérêt suscité par chacun des 20 mots clés correspondant aux thèmes nous indique que ceux-ci peuvent être classés en cinq groupes :



- Le premier contient les mots clés suivants :

Graphique 17

Graphique 18

A l'opposé, on a des mots-clés plus fréquemment utilisés en début de période qu'en début de période. C'est notamment le cas des mots clés « Quality » et « Real Estate ». La situation est un peu moins claire pour les mots-clés « Mobility », « Regions » et « Transactions », mais va dans le même sens. Enfin, le mot-clé « Credit » apparaît tous les ans, avec des fréquences très irrégulières, mais qui vont plutôt dans le sens d'une décroissance.

-

Graphique 21

Graphique 22

Graphique 23

Graphique 24

-

Graphique 25

Graphique 26

Concernant les méthodes, les graphiques ci-dessous nous montrent que « Hedonic » n'apparaît qu'à partir de 2008. La montée en charge des méthodes hédoniques apparaît donc comme un phénomène récent

Graphique 27

Graphique 28

On fera deux remarques complémentaires pour finir cette analyse des mots-clés. La première est que, au sein d'un même grand thème les mots-clés ont des évolutions différentes. En conséquence, à part pour l'analyse des prix qui ne comprend qu'un mot-clé, on ne peut pas dire d'un grand thème qu'il prend de l'importance ou qu'il en perd.

La seconde remarque est qu'une césure apparaît en 2008. Cette césure est-elle liée à la crise des subprimes et y aurait-il des questions qui ont pris de l'importance suite à cette crise pendant que d'autres en auraient perdu ? On peut le supposer, mais la période est trop courte pour permettre de répondre à la question.

#### 4.4. Les références amont :

Les 212 articles publiés par le « JHE » entre 2003 et 2012, ont utilisé 2908 références différentes dont la plus ancienne date de 1896 et la plus récente de 2012. La référence la plus récurrente a été citée à 18 reprises. Cependant, il n'y a que 21% des références citées plus d'une fois et seulement 2% ont été apparaissent 5 fois ou plus.

Le tableau ci-dessous dresse la liste des 10 références les plus citées.

Année de publication de la référence amont	Titre de la référence amont	Revue dans laquelle la référence a été publiée	Auteurs	Nombre de citations
1989	The efficiency of the market for single-family homes	American Economic Review	Case K.E., Shiller R.J.	18
1974	Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition	Journal of Political Economy	Rosen S.	13
1963	A regression method for real estate price index construction	Journal of the American Statistical Association	Bailey M.J., Muth R.F., Nourse H.O.	10
1989	The impacts of borrowing constraints on homeownership	AREUEA Journal	Linneman P.D., Wachter S.M.	10
2004	Macroeconomics and housing: A review of the literature	Journal of Housing Economics	Leung C.K.Y.	10
1956	A pure theory of local public expenditure	Journal of Political Economy	Tiebout C.M.	9
1983	A model of housing tenure choice	American Economic Review	Henderson J.V., Ioannides Y.M.	9

1984	Tax subsidies to owner-occupied housing: an assetmarket approach	Quarterly Journal of Economics	Poterba J.M.	9
1995	Prices and trading volume in the housing market: A model with down-payment effects	Quarterly Journal of Economics	Stein J.C.	9
2005	Demand estimation with heterogenous consumers and unobserved product characteristics: a hedonic approach	Journal of Political Economy	Bajari P., Benkard C.L.	9

Tableau 6

Nous constatons que les articles les plus fréquemment cités en références par les 212 articles du « JHE » sont pour la plupart assez datés (sauf deux publiés en 2004 et 2005), revêtent un aspect plutôt théoriques ou méthodologiques et ont été pour la plupart publiés dans des revues généralistes à très fort impact : American Economic Review (2), Journal of Political Economy (3) et Quaterly Journal of Economics (2).

D'autre part, les 2908 références amont ont été écrites ou coécrites par 3098 auteurs différents. 61% d'entre eux ont été cité une seule fois, 17% deux fois et seulement 2% l'ont été 15 fois ou plus. Les auteurs cités 30 fois ou plus sont listés dans le tableau suivant :

Auteur	Nombre de citations	Auteur	Nombre de citations
Quigley J.M.	93	Ioannides Y.M.	42
Haurin D.R.	69	Malpezzi S.	37
Goodman A.C.	64	Linneman P.D.	35
Hendershott P.H.	61	Sirmans C.F.	35
Wachter S.M.	61	Thibodeau T.G.	35
Shiller R.J.	56	Glaeser E.L.	34
Case K.E.	52	Mayer C.J.	32
Gyourko J.	44	Clapp J.M.	30

Tableau 7

### ***Evolution quantitative :***

L'augmentation tendancielle du nombre d'articles publiés chaque année s'est accompagnée d'une hausse du nombre de références utilisées. Cependant le nombre de références utilisées a augmenté de façon plus forte que le nombre de publications. Le graphique suivant retrace l'évolution du nombre moyen de références par article.

#### Graphique 29

Outre l'augmentation tendancielle très sensible du nombre moyen de références amont par article, le graphique souligne la disparité entre la période « ante-crise » et la période « post-crise ». Les articles publiés pendant la période « post-crise » ont nécessité beaucoup plus de documentation que ceux publiés au cours des années « ante-crise ». En effet, entre 2003 et 2007 le nombre moyen de références amont par article est d'un peu plus de 16 alors que pour la période 2008-2012 ce chiffre s'élève à 21, soit une augmentation de plus de 31%.

### ***Evolution temporelle :***

Les auteurs se sont basés sur des références publiés en 68 années différentes situées entre 1896 et 2012 pour rédiger leurs écrits. Le graphique ci-dessous nous indique quels sont les années dont les articles publiés ont été les plus cités en référence par les 212 articles du « JHE ».

#### Graphique 30

La plupart des écrits cités par les auteurs des 212 articles du « JHE » ont été publiés entre 1981 et 2006 : plus de 80% des références ont été publiées pendant cette période. Il est à noter que plus de la moitié des références amont a été publiée entre 1996 et 2006.

Par ailleurs, l'analyse année par année nous révèle que les articles référencés ont été majoritairement publiés pendant des années relativement récentes. En effet, la moitié des références citées dans chaque article sont parues au cours des 10 années qui ont précédé celle de sa publication. Les graphiques 31 et 32 ci-dessous illustrent le cas des années 2006 et 2010.

Graphique 31

Graphique 32

Les articles publiés en 2005 et 2009 ont même cité en référence un nombre important d'écrits parus l'année même de leur publication.

### Graphique 31

### Graphique 32

N.B : les graphiques relatifs aux autres années se trouvent en annexe.

Le fait que peu d'articles très récents figurent en bibliographie est le résultat d'un délai de diffusion aisément compréhensible. La faiblesse des citations pour des articles publiés depuis plus de dix ans a deux interprétations possibles. La première est que les principaux concepts développés dans ces articles sont devenus d'usage courant et on n'éprouve plus besoin de citer les articles correspondants. La deuxième est qu'il existe une certaine myopie de la nouveauté et que les auteurs ne cherchent pas à remonter loin dans le temps pour la littérature sur laquelle ils s'appuient.

#### ***Les revues***

Les références citées par les 212 articles publiés par le « JHE » proviennent de 446 revues. Un pourcentage de 94% de ces références amont a été publié par 215 revues contre seulement 6% par les 231 revues restantes. Neuf revues ont été particulièrement consultées et cumulent à elles seules plus de 44% des références amont citées.

Le graphique ci-dessous classe les vingt revues ayant fourni le plus de références.

### Graphique 35

Dans cet ensemble de vingt revues, on peut distinguer les groupes suivants :

- En premier lieu, les revues qui relèvent, comme le Journal of Housing Economics, de l'économie du logement et de l'économie immobilière : outre le JHE lui-même, il s'agit du Journal of Housing Research et de Housing Policy Debate.
- En second lieu, on trouve un groupe de revues relevant de l'économie foncière, domaine très lié à l'économie du logement: Journal of Real Estate Finance and Economics, Journal of Real Estate Economics, AREUEA Journal, Journal of Real Estate Research, Land Economics.
- En troisième lieu, les revues spécialisées en économie régionale et urbaine, domaine proche de l'économie du logement tout en restant distinct : Journal of Urban



Economics, Regional Science and Urban Economics, Urban Studies. Il s'agit de revues leader de ce champ.

- En quatrième lieu, les revues généralistes : American Economic Review, Journal of Political Economy, Econometrica, Review of Economics and Statistics, Quarterly Journal of Economics, Economic Perspectives. Il s'agit des revues les plus prestigieuses.
- En dernier lieu, deux revues leader d'autres domaines de l'économie : Journal of Public Economics et Journal of Finance.

La croissance du nombre de références citées par article s'accompagne d'une croissance du nombre de revues d'où elles sont extraites, comme le montre le graphique ci-dessous :

#### Graphique 34

Nous nous sommes également intéressés à l'évolution temporelle de l'importance de chaque revue dans les références de chaque année. A cette fin, nous avons construit des graphiques similaires à la figure 37 pour chaque année (les autres années sont en annexe) :

#### Graphique 37

En consultant les graphiques, nous remarquons que le « JHE » et le « JOURNAL OF URBAN ECONOMICS » sont les deux revues les plus référencées quelle que soit l'année. Le « JOURNAL OF URBAN ECONOMICS » a toujours été la revue la plus référencée avant la crise: 12% des articles publiés entre 2003 et 2007 l'ont cité en référence. Le « JHE » était classé entre la deuxième et la quatrième place avec un taux de référencement de 7%. Ce taux est passé à 9% pour le « JHE » et pour le « JOURNAL OF URBAN ECONOMICS » pendant la période 2008-2012. Le « JHE » est même devenue la revue la plus référencée par les articles publiés en 2009, 2011 et 2012.

En nous basant également sur les mêmes graphiques, nous avons établi que les 9 revues les plus citées peuvent être rangées en trois groupes :

- Le premier comporte des revues dont l'importance a beaucoup augmenté pendant la période étudiée et qui sont :  
JOURNAL OF REAL ESTATE FINANCE AND ECONOMICS ; JOURNAL OF REAL ESTATE ECONOMICS; JOURNAL OF POLITICAL ECONOMY ; JOURNAL OF HOUSING ECONOMICS
- Le deuxième est constitué des revues envers lesquels l'intérêt est resté constant tout au long de la période et qui sont :

ECONOMETRICA ; REGIONAL SCIENCE AND URBAN ECONOMICS ; AMERICAN ECONOMIC REVIEW

- Le troisième groupe se compose de deux revues envers lesquels l'intérêt a diminué et qui sont :  
AREUEA JOURNAL ; JOURNAL OF URBAN ECONOMICS

N.B : les deux revues les plus marquées par la crise sont :

- AMERICAN ECONOMIC REVIEW: cette revue a été particulièrement consultée par les auteurs des articles publiés en 2008. Elle est la 3<sup>ème</sup> revue la plus consultée cette année là.
- AREUEA JOURNAL : l'intérêt envers cette revue a particulièrement chuté en 2008. Cette chute a persisté pendant les années suivantes.

## 1.1 Les références aval :

Parmi les 212 articles publiés par le « JHE » entre 2003 et 2012, 138 ont été cités en référence dans 840 écrits différents dont 460 documents de travail et 380 des articles publiés dans 102 revues différentes.

Nous ne nous concentrerons dans la suite de l'analyse que sur les références aval de type article. On trouve 111 articles publiés par le « JHE » référencés dans des revues pendant la période étudiée, dont 37% une seule fois, 22% 2 fois et 14% 5 fois ou plus.

Les articles référencés plus de 5 fois sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Année de publication	Titre de l'article	Auteurs	Nombre de citations
2004	Macroeconomics and housing: a review of the literature	Leung C.	30
2003	Do housing submarkets really matter?	Bourassa S.C., Hoesli M., Peng V.S.	16
2003	Does credit quality matter for homeownership?	Barakova I., Bostic R.W., Calem P.S., Wachter S.M.	13
2003	The impacts of affordable lending efforts on homeownership rates	Quercia R.G., McCarthy G.W., Wachter S.M.	13
2004	Residential investment and house	Jin Y., Zeng Z.	12

	prices in a multi-sector monetary business cycle model		
2006	A simple alternative house price index method	Bourassa S.C., Hoesli M., Sun J.	11
2004	Consumption, house prices, and collateral constraints: a structural econometric analysis	Iacoviello M.	11
2004	Neighbors' income distribution: economic segregation and mixing in US urban neighborhoods	Hardmana A., Ioannides Y.	10
2008	Where are the speculative bubbles in US housing markets?	Goodman A.C., Thibodeau T.	9
2003	Housing market segmentation and hedonic prediction accuracy	Goodman A.C., Thibodeau T.	10
2003	A tale of two sectors: Upward mobility and the private housing market in Singapore	Bardhan A.D., Datta R., Edelstein R.H., Kim L.S.	8
2011	Booms and busts in housing markets: Determinants and implications	Agnello L., Schuknecht L.	8
2005	On the negative relationship between labor income uncertainty and homeownership: Risk-aversion vs. credit constraints	Diaz-Serrano L.	8
2004	Housing transactions and macroeconomic fluctuations: a case study of England and Wales	Ortalo-Magne F., Rady S.	7
2009	Do house prices reflect fundamentals? Aggregate and panel data evidence	Mikhed V., Zemcik P.	6
2004	House prices, wealth effects, and the Singapore macroeconomy	Edelstein R.H., Lum S.K.	6

Tableau 9

***Les auteurs des références aval :***

Les auteurs et co-auteurs des articles du JHE qui ont été référencés sont au nombre de 445. 83% d'entre eux n'ont publiés qu'un seul article ayant fait l'objet d'une référence, 13% en ont publiés deux et 4% ont en publié trois ou plus.

Les auteurs ayant publié des articles référencés plus de 3 fois sont répertoriés dans le tableau ci-dessous :

Auteur	Nombre de références aval publiés (articles)	Auteur	Nombre de références aval publiés (articles)
Leung C.K.Y.	13	Cho S.	4
Diaz-Ser L.	5	Gupta R.	4
Sousa R.	5	Jou J.	4
Agnello L.	4	Lee T.	4
Chen N.	4		

Tableau 10

#### ***Les revues où ont été référencés les articles du JHE***

Les 380 articles ayant référencé des publications du Journal of Housing Economics ont été publiées dans 102 revues différentes. Pour 71% d'entre elles, il n'y a qu'une seule référence, pour 17% on a deux références et, pour 22%, trois références ou plus.

Les cinq revues classées dans le tableau suivant regroupent la moitié des références.

Graphique 37

Les références aval dans des articles proviennent principalement du Journal of Housing Economics lui-même. Viennent ensuite deux revues d'économie foncière et les deux principales revues d'économie urbaine et régionale.

#### ***Analyse temporelle***

Par ailleurs, dans le but de déterminer qu'elles sont les années dont les articles publiés dans le « JHE » ont été le plus cités en référence nous avons construit le graphique suivant :

Graphique 38

De manière logique, plus les articles sont anciens, plus le nombre d'articles qui y font référence sont nombreux, de qui conduit à un taux de référencement d'autant plus élevé que l'année est ancienne.

## 5. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS :

1. Il y a eu une augmentation tendancielle du nombre d'articles publiés par le Journal of Housing Economics, avec une augmentation plus marquée à partir de 2009, c'est-à-dire au moment de la crise des subprimes

2. L'analyse des mots clés fait ressortir six grandes thématiques structurantes du champ de l'économie du logement :

2.1. La formation et de l'évolution des prix du logement ;

2.2. Les problèmes de financement du logement, notamment le recours au crédit.

2.3. Le fonctionnement des marchés du logement, le comportement sur ces marchés de l'offre et de la demande et les liens avec le foncier.

2.4. La qualité des logements et leur mode d'occupation, en mettant l'accent sur les inégalités.

2.5. La mobilité des ménages et les différences entre régions.

2.6. Les politiques publiques et la régulation des marchés du logement.

3. L'analyse de l'évolution de l'usage des mots-clés fait apparaître une stabilité des six grands thèmes ci-dessus, à l'exception de la formation et l'évolution des prix du logement, dont la progression semble liée à la montée de l'usage du modèle hédonique. Cependant, il y a des évolutions au sein des thèmes. C'est ainsi que l'analyse du fonctionnement des marchés du logement met plus l'accent sur l'analyse globale de ces marchés et moins sur les liens avec le foncier. La période est cependant un peu courte pour juger de la pertinence de ces évolutions.

4. L'examen des références, amont (articles référencés dans le Journal of Housing Economics) comme aval (articles du Journal of Housing Economics référencés dans d'autres publications) fait ressortir les liens de l'économie du logement avec deux autres domaines de l'analyse économique : l'économie du foncier et l'économie géographique et urbaine. Les auteurs du Journal of Housing font également usage de références prises dans des revues généralistes (surtout les plus prestigieuses).