# Tallinn ou le panache de la réussite économique estonienne

**Description**

***Plusieurs raisons suggèrent de découvrir Tallinn par sa façade maritime, si possible à l'issue de la traversée de la mer Baltique depuis Helsinki, qui ne prend que quarante minutes. La ville basse et la ville haute, les nombreux clochers situent la ville dans sa dimension historique de cité hanséatique, tandis que l'intensité des flux de passagers en provenance de Finlande nous donne une vision claire des nouveaux réseaux d'échanges dans lesquels Tallinn s'est intégrée.***

La capitale estonienne occupe une position dominante dans le réseau urbain du pays. Peuplée d'un peu plus de 400 000 habitants, Tallinn concentre 43,5% de la population urbaine alors que Tartu, la seconde ville du pays, n'en totalise que 11%. Un habitant d'Estonie sur trois vit dans les limites de l'agglomération de Tallinn. Toutes les voies routières convergent vers la capitale, qui abrite plusieurs ports et le seul aéroport international du pays. Les fonctions administratives et décisionnelles sont arrimées à Tallinn et l'unique cas de décentralisation récent concerne le transfert du ministère de l'Education à Tartu.

**Un rôle économique disproportionné**

Le développement économique rapide de Tallinn depuis 1991 contraste avec la croissance faible, voire insignifiante des autres villes. Cet essor économique assure à l'Estonie un certain rayonnement au niveau international, d'où la concentration d'équipements de haut niveau dans la capitale. L'amélioration des infrastructures d'accueil participe à la diffusion de l'image dynamique du pays et contribue à sa lisibilité depuis l'étranger.

Cette omniprésence de la capitale se vérifie à travers quelques chiffres: le comté de Harju, où est située Tallinn, a attiré entre 80 et 90% du total des investissements étrangers réalisés en Estonie et la capitale a accueilli plus de 80% des entreprises étrangères installées dans le pays. Les capitaux suédois et finlandais figurent en tête des investissements étrangers, concentrés principalement dans le secteur des télécommunications. Le comté de Harju est la région la plus prospère du pays et connaît le plus fort dynamisme des salaires, ainsi que du chiffre d'affaires des ventes de détail par habitant. Plus de 59% des entreprises sont domiciliées à Tallinn, où le secteur privé est plus développé qu'ailleurs en Estonie.

Depuis l'indépendance, des mutations structurelles sont survenues, qui ont modifié le profil économique de la capitale: d'une ville industrielle, elle est devenue un important centre de services qui prend appui sur le développement des technologies avancées d'information et de communication. Les cinq majors de l'industrie dans le comté sont Eesti Telefon AS (3.270 employés), Elcoteq Tallinn AS (télécommunications, 2.500 employés), la banque Hansapank (1.920 employés), la compagnie de transports maritimes Eesti Merelaevandus AS et le fabricant de meubles AS TVMK.

La ville a par ailleurs bénéficié de projets de coopération économique et de transferts de compétences mis sur pied et financés par l'Union européenne, par l'intermédiaire de pays membres: l'Eurorégion Helsinki-Tallinn et la Zone de développement de la Via Baltica. En une décennie, la capitale de l'Estonie s'est assuré un positionnement et une renommée enviables. Cette première étape franchie, la seconde tarde à venir et le rôle moteur que joue Tallinn ne déclenche pas encore de synergie en direction des autres régions du pays.

**Les formes urbaines, un héritage en trois dimensions**

Une analyse très sommaire du plan de l'agglomération de Tallinn suffit pour émettre quelques constatations : le périmètre de la vieille ville, identifiable par la densité de la voirie et par son tracé dans la limite des anciens remparts, se trouve enchâssé dans un espace urbain où les faubourgs construits principalement en bois ont cédé la place, à partir de la fin du XIXe siècle, à des quartiers contemporains de l'industrialisation et de l'exode rural. A Tallinn, l'habitat et les

zones industrielles se sont alors développés à partir de la gare, en direction du port et le long des boulevards qui rayonnent à partir du centre dans les directions de Paldiski, Pärnu, Tartu et Narva.

En 1934, Tallinn comptait 137.800 habitants et, à cette époque, la part de la population autochtone s'élevait à 85,4%. Les bouleversements majeurs survenus après la Seconde Guerre mondiale prennent une ampleur particulière à Tallinn, comme dans les deux autres capitales baltes. L'immigration en provenance de l'URSS bouleverse la composition par nationalités de la population des capitales et assure une croissance soutenue: 499.400 habitants sont recensés à Tallinn en 1989. Sous l'impulsion de la croissance démographique, l'agglomération ourle ses marges de banlieues résidentielles, héritage urbain de l'époque soviétique composé de tours et de barres, où réside aujourd'hui la majeure partie de la population urbaine. Le phénomène est certes général dans la période de l'après-guerre, lorsque les pays européens doivent faire face à une grave crise du logement dans un contexte de croissance démographique.

L'absence de baby-boom et la vague d'immigration liée à l'industrialisation isolent néanmoins le cas des RSS baltes et donnent à cette ceinture de logements collectifs une symbolique qu'elle n'a pas forcément ailleurs. D'après les données statistiques de 1994 en Estonie, sur le parc de logements alors disponibles, 16% avaient été construits avant 1945, un tiers datait de la période 1945-1970 et 50% avaient été édifiés après 1970. Par conséquent, 59% des ménages vivaient dans des logements publics appartenant à la municipalité ou à l'État.

**Après l'indépendance: les vertiges du libéralisme**

Après 1991, la restitution des biens et l'attribution de bons de privatisation ont suscité la mise sur le marché d'un patrimoine immobilier bénéficiant d'une situation avantageuse. La restauration qui a suivi est due à l'initiative privée dans la majeure partie des cas. De façon classique, elle a provoqué une surenchère des prix de l'immobilier dans le noyau ancien. En 2000, les prix du mètre carré dans un appartement neuf du centre de Tallinn atteignaient 1.061 euros. La restitution des propriétés foncières et immobilières a créé des tensions, d'une part parce que les occupants ont souvent dû libérer les lieux et, d'autre part, parce que les revenus locatifs étaient trop peu élevés pour permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux de remise en état. Ces problèmes fragilisent en particulier les constructions en bois, qui constituent un patrimoine bâti menacé par la pression foncière.

Depuis l'indépendance de l'Estonie, le développement économique favorise la croissance de la capitale et s'inscrit dans le paysage urbain par des mutations rapides. L'espace urbain de Tallinn reflète ces changements survenus en quelques années, observables à Riga et à Vilnius également. Le secteur tertiaire (bureaux, commerces et services) se développe dans le centre historique restauré. Dans les quartiers anciens non rénovés et les barres de logements collectifs à l'architecture indigente des périphéries en déshérence, les normes d'occupation restent proches de ce qu'elles étaient à l'époque soviétique, la cohabitation intergénérationnelle ou le partage d'appartements restant la meilleure solution pour faire face au chômage ou au sous-emploi.

Certaines banlieues changent de visage, le long des couloirs de circulation routière où se sont implantés les centres commerciaux ainsi que les concessionnaires automobiles. Le contraste est saisissant, en raison de la rapidité du « rattrapage » dans le domaine de la consommation. Phénomène le plus récent, la rurbanisation progresse à grands pas dans la couronne extérieure de l'agglomération. Les caractéristiques de ce nouvel habitat sont constantes dans les trois États baltes: les pavillons sont de très grande taille, l'architecture sensiblement mégalomaniaque, le coefficient d'occupation du sol est porté à son comble et, pour compenser le peu d'intimité qui s'ensuit forcément, autant que pour se protéger, les clôtures sont imposantes. La rurbanisation impose les mêmes contraintes partout, en particulier le recours au véhicule individuel en l'absence de commerces et services de proximité.

Elle implique aussi des surcoûts concernant les réseaux et l'assainissement et enfin la rapidité de sa progression laisse envisager une rapide saturation des voies d'accès aux capitales. A Tallinn, la population aisée et la nouvelle élite ont construit des espaces résidentiels dans les quartiers de Viimsi, Tiskre, Veskimoldre, comme à Riga dans les secteurs de Baltezers, Kipsala et Bergi. Les russophones ne sont pas absents de ces nouveaux périmètres prospères. L'introduction d'une hiérarchisation économique de l'espace urbain aggrave les conditions de vie des plus démunis et favorise l'apparition d'actes de vandalisme et de violence.

Tallinn apparaît donc comme un espace-témoin du surdimensionnement hérité de la période soviétique, manifeste dans les structures portuaires, les zones industrielles et les secteurs résidentiels typiques de l'urbanisme planifié, reflété aussi par la proportion de russophones dans le total de la population. Depuis 1991, la ville a pu, grâce aux investissements étrangers, opérer une mutation économique et s'affranchir plus aisément de l'inertie imposée par les structures de production soviétiques. Au visiteur étranger, elle offre l'image d'une ville européenne où services et infrastructures d'accueil sont en pleine expansion.

* Claire AUTIN est géographe


Retour en haut de page

**date créée**
01/04/2004
**Champs de Méta**
**Auteur-article :** Claire AUTIN