



*E-COST est une société de conseil en ingénierie spécialisée dans les métiers d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'ingénierie, de bureau d'études fluides et énergétique, d'économiste de la construction de direction des travaux et d'expertise immobilière à destination des acteurs publics, des bailleurs sociaux, des promoteurs immobiliers, des investisseurs privées et des entreprises. [E-cost.fr](http://E-cost.fr)*

**BATIRICI.CI — TRIBUNE / PATRIMOINE & URBANISME PAR ARISTOPHANE GBALLOU**

## **La Pyramide d'Abidjan : et si le Plateau retrouvait enfin son grand centre commercial emblématique ?**

*Depuis plus de trente ans, la silhouette pyramidale conçue par l'architecte Rinaldo Olivieri domine le Plateau sans que personne, ou presque, n'y entre. Alors que l'État ivoirien envisage d'en faire un immeuble de bureaux administratifs, cet article plaide pour une autre lecture : rendre à ce monument sa vocation d'origine — un lieu de commerce, de vie et de rencontre — en l'ouvrant au public sous la forme d'un centre commercial et culturel de référence, comme l'ont fait Lyon avec son Grand Hôtel-Dieu ou Paris avec l'ancienne Poste du Louvre.*



**@Batirici\_Projet Pyramides Abidjan par Aristophane Gballou**

## Un manifeste architectural né du marché africain

---

Construite entre 1968 et 1973 sur les plans de l'architecte italien Rinaldo Olivieri — avec des structures pensées par l'ingénieur Riccardo Morandi —, La Pyramide s'élève à l'angle du boulevard Botreau-Roussel et de l'avenue Delafosse, en plein cœur du Plateau. Avec ses 61,95 mètres, ses quinze niveaux, ses trois sous-sols et son architecture de béton brut caractéristique du mouvement brutaliste, elle fut l'un des tout premiers immeubles de grande hauteur du quartier d'affaires et un symbole de la prospérité ivoirienne des Trente Glorieuses locales.



@Pyramide\_Abidjan

Un détail est trop souvent oublié : Olivieri n'a jamais conçu un immeuble de bureaux. Son projet était une réinterprétation verticale du marché africain traditionnel, avec un vaste hall commercial central, des boutiques, un supermarché, des restaurants, une discothèque et un parking de près de 1 800 places en sous-sol. Ce n'est qu'en 1980, après la crise du café-cacao, que le bâtiment a basculé vers un usage purement administratif — avant d'être progressivement vidé, dégradé, puis fermé au public dès les années 1990-2000. Redonner à La Pyramide une fonction commerciale n'est donc pas une dénaturation : c'est un retour à son ADN d'origine.

Pyramide\_Abidjan

## Un potentiel architectural largement sous-exploité

---

La force de La Pyramide tient d'abord à sa silhouette : reconnaissable entre toutes, elle offre un branding urbain immédiat, comme le sont la pyramide du Louvre ou les tours brutalistes réhabilitées du Barbican à Londres. Ses grands plateaux libres, pensés pour la circulation de foules dans un marché, se prêtent naturellement à une transformation en galeries commerciales largement vitrées et ouvertes sur la ville — exactement la vision d'un curage total conservant le béton structurel, mais ouvrant les façades vers l'extérieur.



Ses trois niveaux de sous-sol, conçus à l'origine pour près de 1 800 véhicules, apportent une réponse toute trouvée à l'un des freins majeurs de tout projet commercial au Plateau : le stationnement, chroniquement insuffisant dans ce quartier saturé. Selon les experts qui ont inspecté l'édifice, la structure en béton a globalement bien vieilli malgré les infiltrations d'eau liées au défaut d'entretien — un point rassurant sur la faisabilité d'une réhabilitation plutôt que d'une démolition-reconstruction, nettement plus coûteuse.

## Une prouesse technique, mais un chantier déjà éprouvé ailleurs

---

Le chantier suppose un curage total, un désamiantage, une mise aux normes de sécurité incendie — un enjeu sensible depuis l'incendie du 14<sup>e</sup> étage en juin 2015 — ainsi que la pose d'une nouvelle enveloppe vitrée sur l'ossature conservée. Ce type d'opération, souvent jugé impossible sur un patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle, a pourtant déjà fait ses preuves ailleurs sur des volumes comparables ou plus complexes :

- Le Grand Hôtel-Dieu de Lyon : cet ancien hôpital historique du cœur de la Presqu'île a été entièrement reconverti par le groupe Eiffage entre 2018 et 2019 en hôtel InterContinental 5 étoiles, doublé d'une galerie marchande d'environ 5 000 m<sup>2</sup> et d'un pôle gastronomique, sans dénaturer son enveloppe patrimoniale classée.
- L'ancienne Poste du Louvre à Paris : l'Hôtel des Postes de Julien Guadet (fin XIX<sup>e</sup> siècle) a été réhabilité par l'agence de Dominique Perrault et inauguré en janvier 2022, mêlant hôtel de luxe, boutiques, bureaux, crèche et logements sociaux, tout en conservant un bureau de poste actif au rez-de-chaussée.

Ces deux exemples démontrent qu'un grand édifice patrimonial du XX<sup>e</sup> siècle, en plein centre-ville dense, peut être techniquement et financièrement reconverti en programme mixte commerce-hôtellerie-culture, via des montages de partenariat public-privé — exactement le cadre juridique (décret PPP n° 2018-358 du 29 mars 2018) déjà mobilisé par l'État ivoirien pour La Pyramide, mais aujourd'hui limité à un usage de bureaux administratifs.

## Le chaînon manquant du commerce structuré à Abidjan

---

Le Plateau concentre ministères, sièges de banques, ambassades et grandes entreprises : une clientèle de flux dense, en journée, à quelques mètres de La Pyramide. Or Abidjan, capitale économique en plein essor, ne dispose toujours pas d'un centre commercial « signature », identifiable et chargé d'histoire, comparable aux grandes reconversions patrimoniales occidentales citées plus haut. Les centres existants sont fonctionnels mais génériques ; aucun n'a la force symbolique d'un monument nationalement reconnu, classé d'utilité publique depuis 2016.



@Batirici\_Projet Pyramides Abidjan

Un tel projet ne serait pas seulement commercial : il serait aussi touristique et culturel. La Pyramide attire déjà la curiosité — elle figure parmi les points d'intérêt les plus commentés du Plateau sur les plateformes de voyage,

et l'initiative de street art portée par la Fondation Orange en 2023 a montré l'appétit du public pour se réapproprier ce lieu. Le projet de musée « Pyramide des arts modernes et de l'histoire d'Abidjan » (PAMH'A), porté par l'architecte Francis Sossah, pourrait d'ailleurs être combiné à la vocation commerciale plutôt que mis en concurrence avec elle : boutiques, restaurants et agences de voyages en pied d'immeuble et dans le hall central, espaces culturels et musée dans les niveaux supérieurs de la pyramide, bureaux dans le socle. Un tel programme mixte maximiserait les retombées économiques — emplois directs et indirects, recettes fiscales, attractivité pour des enseignes internationales — tout en donnant enfin aux Ivoiriens un accès public à ce monument qui leur appartient.

## Se mesurer aux grands centres commerciaux des autres capitales

Pour donner une échelle concrète au projet, il est utile de comparer La Pyramide aux centres commerciaux emblématiques de trois autres métropoles — une capitale économique africaine de rang comparable, une autre capitale d'affaires africaine en plein essor, et une référence occidentale de premier plan :

| Centre / Ville                                             | Ouverture    | Surface commerciale                                                                           | Boutiques / fréquentation                                                                                      | Signature architecturale                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sandton City — Sandton, Johannesburg (Afrique du Sud)      | 1973         | ≈ 128 000 m <sup>2</sup> de commerces (215 000 m <sup>2</sup> au total avec bureaux et hôtel) | ≈ 300 enseignes ; surnommé « le mile carré le plus riche d'Afrique »                                           | Toit pyramidal emblématique ajouté dans les années 1990 ; relié à Nelson Mandela Square                     |
| Westfield Les 4 Temps — La Défense, Paris (France)         | 1981         | 110 000 m <sup>2</sup>                                                                        | 224 boutiques + 56 restaurants ; 42 millions de visiteurs par an (1 <sup>er</sup> centre commercial de France) | Multiplexe de 16 salles, 6 500 places de parking, cœur du 1 <sup>er</sup> quartier d'affaires d'Europe      |
| Two Rivers Mall — Nairobi (Kenya)                          | 2017         | 67 000 m <sup>2</sup>                                                                         | 35 000 visiteurs sur les trois premiers jours d'ouverture                                                      | Plus grand centre commercial d'Afrique subsaharienne hors Afrique du Sud ; grande roue « The Eye of Kenya » |
| La Pyramide (potentiel) — Plateau, Abidjan (Côte d'Ivoire) | à construire | 15 étages + 3 sous-sols mobilisables ; échelle comparable à Two Rivers Mall envisageable      | à définir selon le programme retenu                                                                            | Silhouette pyramidale déjà existante ; parking pensé dès l'origine pour ~1 800 véhicules                    |

Ce panorama révèle un point frappant : la forme pyramidale n'a rien d'un handicap commercial. Sandton City, premier centre commercial d'Afrique du Sud et cœur du quartier d'affaires le plus riche du continent, a lui-même fait ajouter un toit pyramidal emblématique dans les années 1990 pour renforcer son identité visuelle — La Pyramide d'Abidjan possède cet atout depuis l'origine. Côté échelle, même en visant une surface commerciale prudente, proche de celle de Two Rivers Mall (67 000 m<sup>2</sup>) plutôt que des 110 000 à 128 000 m<sup>2</sup> de Westfield Les 4 Temps ou de Sandton City, le bâtiment suffirait à combler le vide identifié plus haut : un centre commercial d'ancrage, identifiable entre tous, au cœur du quartier d'affaires. Chacun de ces trois centres joue précisément ce rôle pour sa métropole — Sandton pour le nouveau pôle d'affaires du Grand Johannesburg, La Défense pour l'Île-de-France, Two Rivers pour le Nairobi en expansion — et rien d'équivalent n'existe encore pour le Plateau d'Abidjan.

## Conclusion : agir avant que le temps ne tranche à la place des décideurs

Chaque année d'abandon supplémentaire renchérit le coût de la réhabilitation et fragilise un peu plus une structure que les experts jugent pourtant encore sauvable. Le projet public actuellement à l'étude, orienté vers de simples bureaux administratifs, risque de sous-exploiter un site dont la localisation, la silhouette et jusqu'au programme d'origine plaident pour un usage commercial et culturel ouvert à tous. À l'heure où Lyon et Paris ont su transformer leur patrimoine du siècle dernier en destinations vivantes et rentables, Abidjan a l'opportunité de faire de La Pyramide bien plus qu'un souvenir de béton : le premier grand centre commercial-monument de la capitale économique ivoirienne.

## Repères clés

|                                  |                                                                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Architecte</b>                | Rinaldo Olivieri (structures : Riccardo Morandi ; direction des travaux : Francesco De Santis)                          |
| <b>Construction</b>              | 1968 – 1973, financée par l'État via la SOCIPEC SA et la SONAFI                                                         |
| <b>Localisation</b>              | Angle boulevard Botreau-Roussel / avenue Delafosse, Plateau, Abidjan                                                    |
| <b>Gabarit</b>                   | 61,95 m de hauteur, 15 étages, 3 sous-sols, 9 ascenseurs, parking prévu pour ~1 800 véhicules                           |
| <b>Statut patrimonial</b>        | Déclarée d'utilité publique et restituée au patrimoine de l'État (2016, accord confirmé en 2021)                        |
| <b>Projet actuel de l'État</b>   | Partenariat public-privé (via TEG) pour une réhabilitation en bureaux administratifs, partenaires en cours de recherche |
| <b>Coût de rénovation estimé</b> | Entre 18 et plus de 25 milliards de FCFA selon les études et les scénarios envisagés                                    |