



Bouygues  
Immobilier

LA VIE COMMENCE ICI

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

19 JANVIER 2026

À Tours, Bouygues Immobilier inaugure le mail Caroline Aigle, au cœur de « Kipolis », un ambitieux projet de requalification urbaine sur le site de l'ancienne usine GELCO.



**Le 19 janvier, Alexandre Veronneau, Directeur de l'Agence Val de Loire de Bouygues Immobilier et Emmanuel Denis, Maire de Tours ont inauguré le mail Caroline Aigle,**

**dans le cadre de l'opération « Kipolis ». La réalisation de cette opération a permis de transformer une friche industrielle de 5,5 hectares en un quartier alliant mixité sociale et nature en ville.**

### **Un projet de régénération urbaine, au service de la mixité sociale**

Implanté sur le site de l'ancienne usine Gelco, à proximité de la zone commerciale de la petite arche et des transports en commun, « Kipolis » est un projet mixte qui répond à l'ensemble du parcours résidentiel des Tourangeaux et Tourangelles en proposant :

- **128 logements en accession libre**
- **24 maisons en bail réel solidaire, 102 logements sociaux et 22 logements en démembrement de propriété portés par Valloire Habitat**
- **60 logements sociaux au sein d'une résidence intergénérationnelle, 76 logements locatifs intermédiaires et 107 logements en résidence jeunes actifs gérés par CDC Habitat**
- **56 logements My Campus**

Conçu en concertation avec la ville de Tours et ses habitants, le projet a intégré la volonté collective de préserver la halle industrielle existante, témoin du passé du site, qui accueillera demain des usages associatifs et de quartier.

La création de **700 m<sup>2</sup> de commerces** et d'**1 parking silo** complète la programmation.

L'architecture est signée par le cabinet Blanchet-Feray.

Les livraisons des derniers îlots sont attendues entre 2026 et 2028.

### **Une requalification du site en faveur de la biodiversité**

L'opération vise à restaurer la fonctionnalité des sols et à renforcer la végétalisation (fertilité des sols, infiltration de l'eau à la parcelle, développement de la biodiversité et stockage du CO<sub>2</sub>). En complément, une attention particulière est portée à la gestion de l'eau, aux espaces publics et au développement d'espaces verts sur ce site initialement fortement imperméabilisé.

#### La gestion de l'eau au cœur du projet

La gestion intégrée des eaux pluviales constitue un axe majeur de Kipolis, avec la mise en place de noues végétalisées et de massifs drainants permettant de gérer durablement les eaux pluviales. Elle permet de stocker et infiltrer les eaux pluviales au plus proche de leur lieu de précipitation. À l'origine, plus de 66 % du site était imperméabilisé. Grâce à l'aménagement d'espaces verts creux plantés et à l'installation de dispositifs drainants sous les voiries, cette part sera réduite à 56 %.

Le projet de Gestion Durable et Intégrée des Eaux Pluviales (GDIEP) permet de gérer une pluie centennale grâce à des ouvrages plurifonctionnels conçus selon le principe de gestion à la parcelle. En cas d'orage ou de fortes précipitations, le site est ainsi capable de retenir et d'infiltrer l'eau efficacement, limitant les risques d'inondation et de débordement. L'opération KIPOLIS a ainsi pu tester en avance de phase, le profil GIEP (en cours d'obtention), qui sera proposé par le certificateur CERQUAL à partir de janvier 2026 pour enrichir le label NF Habitat.

Plus largement, Bouygues Immobilier accélère le déploiement de ce savoir-faire. L'entreprise avait signé 2 partenariats majeurs lors du SIBCA, en septembre dernier. Le premier avec CERQUAL et le second avec INFRA Service, partenaire historique, pour accompagner l'analyse technique de ses références historiques et le partage des meilleures pratiques au sein des différentes agences de l'entreprise.

#### Un développement paysager ambitieux

Une trame végétale et la création d'espaces perméables ont été pensées par le paysagiste SATIVA, pour offrir de nouveaux usages. Au cœur du projet, un parc d'un hectare, 11

jardins familiaux et un jardin partagé offrent des espaces de nature « utiles » à tous et au quartier. Véritable îlot de fraîcheur, plus d'un hectare de parc et de voiries seront à terme rétrocédés à la ville.

L'ensemble des espaces paysagers (parc, jardins, terrains, place et parvis) forme un réseau continu et interconnecté. Cette stratégie permettra de faire passer la part de surfaces végétalisées de 33 % à 46 % du site, tout en répondant aux attentes exprimées lors de la concertation.

La création de pistes cyclables et de mails désimperméabilisés favorise les mobilités douces et offre des cheminements agréables pour les piétons.

Une analyse agropédologique des sols a également été menée afin d'adapter la palette végétale aux caractéristiques du site. Cette expérimentation est conduite en partenariat avec Sol Paysage.

#### Une démarche de construction résolument responsable

Le programme s'inscrit dans une démarche de construction plus responsable, avec un chantier à faible impact carbone grâce à l'utilisation de béton à faible empreinte environnementale, sur certains îlots et de matériaux biosourcés pour les maisons.

Cette approche s'accompagne d'une véritable logique d'économie circulaire : les concassés de béton issus des démolitions ont été réemployés in situ pour la réalisation des structures de voirie, tandis que des racks métalliques ont été récupérés et réutilisés par des acteurs économiques locaux.

Le projet vise l'obtention du label BiodiverCity®.



**« Kipolis incarne une nouvelle manière de concevoir la ville : plus végétale et tournée vers le bien-vivre. Ce projet illustre l'engagement de Bouygues Immobilier en faveur de la mixité sociale, de la qualité de vie et de la transition écologique, tout en contribuant pleinement au développement du territoire. Fondé sur une gestion responsable de l'eau et des sols, le projet place la biodiversité au cœur de sa conception. Cette opération exemplaire, tant en matière de concertation que sur le volet environnemental, participe à la régénération de la ville de Tours sur elle-même,**

**en lien avec les aspirations de ses habitants comme de la Ville.** » souligne Alexandre Veronneau, Directeur de l'agence Val de Loire de Bouygues Immobilier.

## À propos de Bouygues Immobilier

Chez Bouygues Immobilier, notre métier depuis près de 70 ans est de transformer la ville pour répondre aux besoins de logements et bureaux pour tous. Nous sommes un promoteur pure player généraliste et répondons à 3 enjeux prioritaires : les attentes des collectivités, les besoins de nos clients, et l'atténuation et l'adaptation au dérèglement climatique.

Engagés à limiter notre impact négatif sur l'environnement et à maximiser notre impact positif, notre objectif est de concevoir 25% de nos projets en biodiversité positive d'ici à 2025. Notre trajectoire carbone, une des plus ambitieuses de notre secteur est, quant à elle, reconnue par la SBTi.

Elle prévoit, à moyen terme, une réduction de 42% de nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 sur les activités des scopes 1 et 2, et de 28% sur les activités du scope 3 d'ici à 2030. À long terme, nous visons une réduction de 90% des émissions de gaz à effet de serre sur les activités des 3 scopes à horizon 2050. À fin 2024 nous comptons 1119 collaborateurs, pour un chiffre d'affaires de 1.451 milliards d'euros. Exigeants en termes de qualité et soucieux du bien-être au travail de nos collaborateurs, nous sommes le premier promoteur à être certifié ISO 9001 en France.

## Contacts presse

Direction communication Bouygues Immobilier

Caroline WEHBE

[c.wehbe@bouygues-immobilier.com](mailto:c.wehbe@bouygues-immobilier.com)

Fiona EUDES

[f.eudes@bouygues-immobilier.com](mailto:f.eudes@bouygues-immobilier.com)

[bouygues-immobilier.com](http://bouygues-immobilier.com)

[bouygues-immobilier-corporate.com](http://bouygues-immobilier-corporate.com)

Suivez-nous sur Twitter : @Bouygues\_Immo

Suivez-nous sur Bluesky :

[@bouyguesimmobilier.bsky.social](https://www.bluesky.social/@bouyguesimmobilier.bsky.social)



Certifié avec **wiztrust**®

Nous certifions nos informations avec Wiztrust.

Vous pouvez en vérifier l'authenticité sur [www.wiztrust.com](http://www.wiztrust.com)